

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ
ЧАСТНАЯ КОМПАНИЯ BI DEVELOPMENT Ltd.



Инвестиционный меморандум составлен по состоянию на 01 октября 2024 года

Финансовые показатели представлены по состоянию на 30 июня 2024 года

Финансовый консультант: АО «Halyk Finance»

Уважаемые инвесторы,

настоящий инвестиционный меморандум составлен с целью включения облигаций Частной компании BI Development Ltd. (далее – «**Эмитент**», «**Компания**» или «**BI Development**») по категории «Облигации» сектора «Долговые ценные бумаги» площадки «Основная» официального списка акционерного общества «Казахстанская фондовая биржа» (далее – «**Биржа**»), а также с целью формирования у потенциальных инвесторов достоверного представления о деятельности и перспективах работы Эмитента.

Настоящий документ подготовлен при участии акционерного общества «Halyk Finance» (дочерняя организация АО «Народный Банк Казахстана») (далее – «**Финансовый консультант**» или «**Halyk Finance**»), выступающего в качестве финансового консультанта Эмитента.

Инвестиционный меморандум составлен на 01 октября 2024 года и содержит информацию о деятельности Эмитента и отрасли, в которой он функционирует, подготовленную Эмитентом и Финансовым консультантом, а также полученную из общедоступных официальных статистических отчетов, пресс-релизов информационных агентств и других официальных источников. Сведения о финансовых показателях Эмитента подготовлены на основе годовой финансовой отчетности Эмитента за 2021-2023 годы, подтвержденной аудиторским отчетом, а также неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Эмитента за первое полугодие 2024 года.

Настоящий документ предоставляется только в целях информирования потенциальных инвесторов и иных заинтересованных лиц о результатах деятельности Эмитента и не может служить документальным основанием для обоснования принятия какого-либо решения об инвестировании или отказе от инвестирования и не должен рассматриваться как официальная рекомендация со стороны Эмитента или Финансового консультанта. Каждый инвестор должен самостоятельно сделать свою независимую оценку и принять решение об инвестировании.

Настоящий инвестиционный меморандум (полностью и/или частично) не является основанием для возникновения какого-либо обязательства со стороны Эмитента или Финансового консультанта.

В случае возникновения вопросов в отношении информации, содержащейся в настоящем инвестиционном меморандуме, заинтересованные лица могут обращаться к следующим контактными лицам:

– **контактные лица Эмитента:**

Бектурсын Бекжанов, Главный эксперт корпоративных финансов,
тел: +7 777 611 19 95, e-mail: bekzhanov_b@bi.group / corp.fin@bi.group;

– **контактное лицо Финансового консультанта:**

Олег Хван, Департамент финансового консультирования и андеррайтинга,
тел. +7 (727) 339 43 77, e-mail: o.khvan@halykfinance.kz.



Раздел 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

1. Наименование эмитента и его организационно-правовая форма

Сведения о наименовании и организационно-правовой форме:

	Полное наименование	Сокращенное наименование
На государственном языке	BI Development Ltd. Жеке компаниясы	Не предусмотрено
На русском языке	Частная компания BI Development Ltd.	Не предусмотрено
На английском языке	Private company BI Development Ltd.	Не предусмотрено

С даты первичной регистрации было произведено переименование Компании:

Дата присвоения/ изменения наименования	Полное наименование	Сокращенное наименование
22.08.2024	Частная компания Residence Development Group Ltd.	Не предусмотрено

Эмитент не был создан в результате реорганизации юридических лиц.

2. Регистрационные данные

Сведения о государственной регистрации (перерегистрации) эмитента

Первичная государственная регистрация Эмитента проведена Международным финансовым центром «Астана» 29 сентября 2023 года. Государственная перерегистрация Эмитента производилась 22 августа 2024 года. Основание для перерегистрации – изменение наименования с Частная компания Residence Development Group Ltd. на Частная компания BI Development Ltd.

Бизнес-идентификационный номер Эмитента: 230 940 900 501.

3. Юридический и фактический адреса

Юридический и фактический адреса Эмитента: Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанак, строение 17М, почтовый индекс 010000.

Номер контактного телефона: +7 (777) 611 19 95 для сотовых телефонов.

Адрес электронной почты: corp.fin@bi.group.

Корпоративный интернет-ресурс: <https://bi.group/>.

4. История образования и деятельности эмитента

29 сентября 2023 года на площадке Международного финансового центра «Астана» осуществлена первичная регистрация Эмитента под наименованием частная компания Residence Development Group Ltd.. 22 августа 2024 года частная компания Residence Development Group Ltd. была переименовано в частную компанию BI Development Ltd., в соответствии с решением акционеров.



Эмитент, дочерние и зависимые организации (далее – Группа или Группа Эмитента) являются частью крупного строительного Холдинга BI Group, лидера на рынке недвижимости Казахстана, осуществляющего деятельность под брендом «BI Group».

Эмитент исполняет функцию управляющей компании в составе Группы. В 2023 году произошла смена управляющей компании Группы с ТОО «BI Development» на частную компанию Residence Development Group Ltd (до 22 августа 2024 года название Эмитента). Эмитент осуществил полный выкуп долей участия у акционеров ТОО «BI Development» на сумму уставного вклада. ТОО «BI Development» ранее также исполняла функции управляющей компании в составе Группы Эмитента. Среди организации, контролируемых Эмитентом имеются девелоперские компании, генеральные подрядчики, субподрядчики, агентства недвижимости и компании с другими видами деятельности.

Основными видами деятельности Эмитента в соответствии с его уставом являются:

- холдинговая компания и;
- деятельность холдинговых компаний.

Эмитент может также осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные законодательными актами.

Основной деятельностью Группы Эмитента является строительство и реализация недвижимости, а также дальнейшее управление ею и ее эксплуатация. Группа Эмитента занимается строительством высотных жилых комплексов, коммерческой недвижимости.

Ключевыми событиями в деятельности Эмитента за период осуществления деятельности являются:

- Материнская компания Эмитента, крупнейший строительный Холдинг BI Group, работает на рынке Казахстана с 1995 года. Начиная с 1998 года Холдинг осуществляет строительные работы в г. Астана;
- В 2001 году был организован дивизион BI Development, который включал несколько различных компаний;
- С 2001 года по 2020 год Холдинг BI Group реализовывает различные строительные проекты от строительства жилой и коммерческой недвижимости до реализации инфраструктурных проектов (участие в строительстве транспортного коридора «Западная Европа-Западный Китай», участие в строительстве первого казахстанского автобана «Астана-Боровое»);
- В 2013 году BI Group становится крупнейшей строительной компанией Казахстана с оборотом 1,2 млрд долларов США. Компанией построено около 240 тысяч квадратных метров. В том числе сдано в 2013 году 3040 квартир, а это 7 жилых комплексов.;
- В 2014 году входит в мировой рейтинг застройщиков ENR Top-250 Global Contractors, как единственная строительная компания из региона, улучшив свои позиции до 173 места в 2024 году;
- В 2016 году в составе BI Group функционирует 3 компании, 16 дивизионов, реализуется более 85 проектов в Казахстане и странах СНГ. Одной из первых компаний построен 1 млн. квадратных метров за один год. Компания построила самый длинный мост в Казахстане — мостовой переход через реку Иртыш. Этот год также ознаменован выходом на рынок нефтегазового строительства. Дивизион BI Construction & Engineering начал проект BMEI – масштабный международный проект в нефтегазовой сфере на месторождении Прорва, часть проекта Маршрут



Транспортировки Грузов в Проекте Будущего Расширения;

- В 2021 году VI Group разместил на бирже AIX выпуск облигаций общей стоимостью в 16,3 млрд тенге тремя траншами (размещение облигации ТОО «Мегастрой ЛТД», внучатой компании ЧК VI Development Ltd.);
- В 2022 году дан старт строительства первого бигвилля в Ташкенте, в рамках реализации совместных объектов Казахстана и Узбекистана;
- В 2024 году Эмитент получает долгосрочный кредитный рейтинг у международного рейтингового агентства Fitch Ratings на уровне «BB» прогноз Стабильный.

Основной миссией Эмитента является – Строим счастье, создавая комфортные дома, кварталы и города, обеспечивая лучший сервис.

Ценностями Эмитента являются клиент, доверие, эффективность и команда.

5. Филиалы и представительства

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума у Эмитента отсутствуют филиалы и представительства.

6. Сведения о наличии рейтингов

Fitch Ratings

04 сентября 2024 года международное рейтинговое агентство Fitch Ratings присвоило дочерней компании холдинга VI Group – Частной компании VI Development Ltd. долгосрочный кредитный рейтинг «BB» с прогнозом «Стабильный». VI Development стал первым и единственным представителем строительной отрасли в Центральной Азии, кому удалось достичь подобного уровня рейтинга. В сфере казахстанского частного бизнеса аналогичный рейтинг имеют несколько банков второго уровня.

Наименование агентства	Fitch Ratings
Место нахождения агентства	Федеративная Республика Германия, Нойе Майнцер Штрассе 46 – 50, Франкфурт-на-Майне D-60311
Вид рейтинга	Долгосрочный кредитный рейтинг
Рейтинг	«BB»
Прогноз	«Стабильный»

В своем отчете участник «большой тройки» (наряду с Standard & Poor's и Moody's) Fitch отмечает, что VI Development демонстрирует стабильный рост и успешные финансовые показатели, что делает компанию одним из лидеров в строительной отрасли. Рейтинг отражает лидирующие позиции VI Development на растущем казахстанском рынке и низкий уровень долговой нагрузки компании.

Fitch также выделяет, что VI Development располагает высокими запасами ликвидности, что дает компании возможность эффективно управлять своими активами и гибко реагировать на изменения в рыночной среде. Устойчивые финансовые результаты компании в сочетании с хорошо продуманной стратегией развития создают благоприятные условия для ее дальнейшего роста.

7. Сведения о лицензиях/ разрешениях

Эмитент не осуществляет лицензируемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан виды деятельности, так как является управляющей компанией в рамках Группы.



Однако дочерние и внучатые организации в составе Группы имеют лицензии в своей сфере деятельности согласно Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 16 июля 2001 года. Эмитент не осуществляет иных видов деятельности, требующих наличие возобновляемой лицензии.

8. Участие в капитале других юридических лиц

По состоянию на дату составления настоящего инвестиционного меморандума Эмитент владеет долями участия, составляющим 10 и более процентов от оплаченного уставного капитала, в следующих организациях:

Полное наименование	Юридический и фактический адрес	Доля участия Эмитента в уставном капитале	Основные виды деятельности
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Astana»	Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М, почтовый индекс 010000	99%	Инвестиции в строительство, строительство бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов, объектов жилищного, культурного и социально-бытового назначения, строительномонтажные работы, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Almaty»	Казахстан, город Алматы, Бостандыкский район, улица Тимирязева, здание 26/29, почтовый индекс 050060	99%	Купля-продажа многоквартирных и жилых домов, инвестиции в строительство, выполнение строительных, ремонтных, монтажных, и пуско-наладочных работ, операции с недвижимостью, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «Цифровая платформа dom.kz»	Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, строение 17М, почтовый индекс 010000	100%	Инвестиции в строительство, строительство бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов, объектов жилищного, культурного и социально-бытового назначения, строительномонтажные работы, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «МФО «BI Finance»	Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанақ, здание 17М, почтовый индекс 010000	100%	Прочие виды кредитования, не включённые в другие группировки, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development»	Казахстан, Восточно-Казахстанская область, район Самар, Самарский сельский округ, село Самарское, улица Ы.Алтынсарина, дом 2, кв. 2, почтовый индекс 070000	99%	Инвестиции в строительство, строительство бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов, объектов жилищного, культурного и социально-бытового назначения, строительномонтажные работы, осуществление любых иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством Республики Казахстан.

Дополнительная информация о финансовых показателях по организациям, в которых Эмитент владеет 50 и более процентами от оплаченного уставного капитала, а также по



которым Эмитент имеет право принимать решения в силу договора либо иным образом иметь контроль над организацией:

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Astana»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	1П 2024	2023
Активы по балансу	175,893,587	127,412,352
Размер собственного капитала	9,774,051	1,367,892
Выручка, доход от основной деятельности	421,331	1,590,788
Нераспределенная прибыль	9,773,851	1,367,692
Чистая прибыль	45,893,080	423,139

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Astana» относится к дивизиону BI Development Astana - один из крупнейших застройщиков столицы, который занимается строительством жилых комплексов премиум-, бизнес- и комфорт-класса в городе Астана. Развивает бигвилли, которые предоставляют клиентам благоприятную среду, где развита инфраструктура, и все необходимое находится в шаговой доступности. Только в 2022 году дивизиону удалось сдать рекордные 53 проекта в Астане, что составляет 1 153 000 кв.м. Дивизионом за период существования построено более 100 проектов.

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Almaty»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	1П 2024	2023
Активы по балансу	111,192,674	60,047,493
Размер собственного капитала	162	162
Выручка, доход от основной деятельности	50,143	17,805,624
Нераспределенная прибыль	2,690,934	4,374,005
Чистая прибыль	(1 683 071)	5,636,993

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development Almaty» относится к дивизиону BI Development Almaty, сфера деятельности данного дивизиона – это строительство жилых комплексов комфорт, бизнес и премиум классов в городе Алматы. За годы существования компания возвела в южной столице 1 млн. кв.м жилья, в построенных домах проживают 12 тысяч семей. Завершено 16 проектов в разных районах Алматы, в их числе - знаковые ЖК Gagarin Park, Hyde Park и первые очереди крупных проектов President's Park и 4You. Ещё 13 объектов находятся на стадии строительства, в перспективе - проекты комплексной застройки, или бигвилли. На текущий момент компания занимает одну из лидирующих позиций по доли рынка южного мегаполиса.

Товарищество с ограниченной ответственностью «Цифровая платформа dom.kz»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	1П 2024	2023
Активы по балансу	700,243	628,721
Размер собственного капитала	30	30



Выручка, доход от основной деятельности	885,215	105,623
Нераспределенная прибыль	(274 800)	(131 007)
Чистая прибыль	(143 794)	(9 872)

Товарищество с ограниченной ответственностью «МФО «BI Finance»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	1П 2024	2023
Активы по балансу	(9)	-
Размер собственного капитала	-	-
Выручка, доход от основной деятельности	-	-
Нераспределенная прибыль	(9)	-
Чистая прибыль	(9)	-

Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Development»:

тыс. тенге

Финансовый показатель	1П 2024	2023
Активы по балансу	234,031,737	192,379,982
Размер собственного капитала	269	269
Выручка, доход от основной деятельности	2,403,998	2,650,208
Нераспределенная прибыль	2,195,661	(7 463 332)
Чистая прибыль	42,567,215	(502 198)

Кроме вышеперечисленных компании, под управлением Эмитент имеются другие организации, указанные в Приложении №1.

9. Информация об участии Эмитента в банковском или страховом холдинге, банковском конгломерате, страховой группе, промышленной группе, ассоциациях, консорциумах

Эмитент, в качестве дочерней организации, входит в холдинговую структуру Частной Компании BI Group Ltd.

Раздел 2. УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРЫ

10. Структура органов управления эмитента

Согласно Уставу Эмитента руководство Компанией состоит из следующих органов:

- Высший орган - Общее собрание акционеров;
- Управляющий орган - Совет директоров;
- Исполнительный орган - Генеральный директор.

Общее собрание Акционеров вправе принять к рассмотрению любой вопрос, связанный с деятельностью Компании, как предусмотрено законодательством, и отменить любое решение иных органов Компании.



К исключительной компетенции Общего собрания акционеров относится:

- 1) изменение устава Компании, включая изменение размера его акционерного капитала, места нахождения и фирменного наименования, или утверждение устава Компании в новой редакции;
- 2) назначение и освобождение от должности Генерального Директора Компании, а также принятие решения о передаче Компании или его имущества в доверительное управление и определение условий такой передачи;
- 3) избрание и досрочное прекращение полномочий совета директоров и (или) ревизионной комиссии (ревизора) Компании, а также утверждение отчетов и заключений ревизионной комиссии (ревизора) Компании;
- 4) утверждение финансовой отчетности и распределение чистого дохода;
- 5) утверждение внутренних правил, процедуры их принятия и других документов, регулирующих внутреннюю деятельность Компании, кроме документов, утверждение которых уставом Компании отнесено к компетенции иных органов Компании;
- 6) решение об участии Компании в иных юридических лицах, а также в некоммерческих организациях;
- 7) решение о реорганизации или ликвидации Компании;
- 8) назначение ликвидационной комиссии и утверждение ликвидационных балансов;
- 9) решение о принудительном выкупе доли акционера Компании;
- 10) решение о залоге всего имущества Компании;
- 11) решение о внесении дополнительных взносов в имущество Компании;
- 12) утверждение порядка и сроков предоставления участникам Компании и приобретателям долей информации о деятельности Компании;
- 13) решение об одобрении заключения Компанией сделки или совокупности взаимосвязанных между собой сделок, в результате которой (которых) Компанией отчуждается (может быть отчуждено) имущество, стоимость которого составляет пятьдесят один и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов Компании;
- 14) принятие решения по получению кредитов, банковских гарантий в банках второго уровня, предоставление гарантий, поручительств третьим лицам от имени Компании.

Совет директоров является органом, осуществляющим контроль за деятельностью Исполнительного органа Компании (включая, но не ограничиваясь контроль за финансово-хозяйственной деятельностью) в пределах своей компетенции. Совет директоров организует свою деятельность согласно законодательству, Уставу, Положению и другим внутренним документам Компании.

11. Акционеры эмитента

Полное наименование/ сокращенное наименование	Юридический и фактический адреса	Доля участия
Частная компания BI Group Ltd.	Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанак, строение 17М	99%
Товарищество с ограниченной ответственностью «BI Capital»	Республика Казахстан, город Астана, район Нұра, улица Сығанак, строение 17М	1%

С момента первичной государственной регистрации акционеры Эмитента не менялись.

Согласно Положению о компаниях МФЦА и другим законодательным актам МФЦА, касающихся юридических лиц, участники МФЦА – юридические лица созданные в



организационно-правовой форме частная компания (Private Company), могут выпускать свои акции, которые принадлежат акционерам компании.

12. Информация об IPO (SPO)

Не применимо.

13. Члены Совета директоров эмитента

Состав Совета директоров Эмитента:

Фамилия, имя, отчество (при его наличии)/год рождения	Должности, занимаемые за последние три года и в настоящее время, в хронологическом порядке, в том числе по совместительству, и дата вступления их в должности
Председатель Совет директоров:	
Омаров Асхат Асанович/1973 г.р.	С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – председатель Совета директоров Эмитента; С 04 января 2022 г. по настоящее время – Генеральный директор холдинга Частная компания BI Group Ltd.; С 02 декабря 2021 г. по 04 января 2022 г. – Генеральный директор холдинговой компании ТОО «BI-Holding»; С 01 января 2019 г. по 02 декабря 2021 г. - Член Совета директоров ТОО «BI-Holding».
Члены Совета директоров:	
Омаров Амангельды Габдуллинвич/1973 г.р.	С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – член Совета директоров Эмитента; С 16 июля 2021 г. по настоящее время - Генеральный директор ТОО «BI-Development»; С 02 февраля 2019 г. по 01 декабря 2021 г. - Председатель Правления ТОО «BI-Holding».
Караджанова Малика Найманбаевна/1990 г.р.	С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – член Совета директоров Эмитента С ноября 2023 г. по настоящее время – Региональный партнер «London Reporting Academy»; С сентября 2023 г. по настоящее время – Менеджер по развития бизнеса, проекты ESG, Фридом Телеком; С ноября 2022 г. по сентябрь 2023 г. - Специалист по устойчивому развитию АО «НК «КазМунайГаз»; С июля 2022 г. по ноябрь 2022 г. – Специалист по устойчивому развитию Казахстанские атомные электростанции; С августа 2019 г. по июль 2021 г. - Специалист координационного центра ESG «Royal Dutch Shell».

Членам Совета директоров Эмитента не принадлежат акции Эмитента и его дочерних и зависимых компаний.

За период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года сумма вознаграждений и бонусов членам Совета директоров Эмитента составила 121,863 тыс. тенге.

14. Единоличный исполнительный орган эмитента

Лицом, единолично осуществляющим функции исполнительного органа Эмитента, является Генеральный директор:



<p>Фамилия, имя, отчество (при его наличии) и дата рождения Генерального директора</p>	<p>Сведения о трудовой деятельности лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа за последние 3 (три) года и в настоящее время, в хронологическом порядке, и его полномочия</p>
<p>Омаров Амангельды Габдуллинович /1973 г.р.</p>	<p>С 29 сентября 2023 г. по настоящее время – Генеральный директор и член Совета директоров Эмитента; С 16 июля 2021 г. по настоящее время - Генеральный директор ТОО «BI-Development»; С 02 февраля 2019 г. по 01 декабря 2021 г. - Председатель Правления ТОО «BI-Holding».</p> <p>Полномочия:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) разрабатывает и вносит на утверждение Совета директоров стратегические планы развития Компании; 2) осуществляет общее руководство работой Компании; 3) обеспечивает выполнение решений Общего собрания Акционеров и Совета Директоров Компании; 4) самостоятельно распоряжается имуществом Компании, включая его денежные средства, совершает сделки, за исключением сделок по которым требуется предварительное одобрение Совета директоров и/или Общего собрания акционеров согласно настоящему Уставу; 5) утверждает внутренние правила и другие документы, регулирующие внутреннюю деятельность Компании, за исключением тех, утверждение которых относится к компетенции Общего собрания акционеров Компании или Совета директоров; 6) осуществляет иные полномочия, вытекающие из настоящего Устава, внутренних документов Компании, утверждаемых общим собранием акционеров, Совета директоров Компании, и не относящиеся к компетенции Общего собрания акционеров или Совета директоров Компании. 7) предварительно рассматривает и одобряет консолидированный бюджет Компании, а также изменения в нем. 8) ежегодно обсуждает и рекомендует для одобрения на Совет директоров карту рисков Компании, составляет планы по сокращению негативных последствий и заслушивает отчеты об их исполнении. 9) выдает доверенности на право представлять Компанию, в том числе доверенности с правом передоверия; 10) издает приказы о назначении работников Компании, его филиалов и представительств на должность, об их переводе и увольнении, прекращении или расторжении трудовых договоров; 11) определяет системы оплаты труда работников Компании, его филиалов и представительств, руководителей дочерних организаций Компании, принимает меры поощрения и налагает на них дисциплинарные взыскания; 12) действует от имени Компании в отношениях с третьими лицами, включая судебные и иные государственные органы;



	<p>13) организует подготовку финансовой, налоговой и статистической отчетности и несет ответственность за ее достоверность в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан;</p> <p>14) принимает решения о предъявлении от имени Компании претензий и исков к физическим и юридическим лицам;</p> <p>15) осуществляет иные полномочия, не противоречащие действующему законодательству, настоящему Уставу и решениям Общего собрания акционеров и Совета директоров Компании.</p>
--	---

Генеральному директору не принадлежат акции Эмитента и его дочерних и зависимых компаний.

За период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года сумма вознаграждений и бонусов Генеральному директору составила 231,863 тыс. тенге.

15. Иные органы эмитента

Эмитент не имеет иных органов, кроме тех, что указаны в пункте 10 Раздела 2 настоящего инвестиционного меморандума.

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума среднесписочная численность работников Эмитента составило 3 729 человека.

Раздел 3. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЭМИТЕНТА

16. Отрасль эмитента

Строительный сектор Казахстана остается одной из самых стабильных отраслей в экономике, показывая рост показателей, с одной стороны, и стимулируя смежные отрасли, с другой.

Строительная отрасль – вторая по количеству бизнеса (организаций) отрасль Казахстана: 71 653 организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере строительства (13,3% от всех 537 215 организаций Казахстана). Несмотря на это, количество бизнеса, занятого в строительстве — в два раза меньше, чем организаций в торговле, первой по количеству организаций отрасли Казахстана. Почти половина всего строительного бизнеса в Казахстане, занята строительством жилых и нежилых зданий.

Согласно данным Бюро национальной статистики Агентства по стратегическому планированию и реформам Республики Казахстан в январе-июне 2024 г. объем строительных работ увеличился на 8,9% и составил 2 748 млрд. тенге. Увеличение объема строительных работ в январе-июне 2024 года по сравнению с январем-июнем 2023 года связано с работами по строительству и ремонту жилых зданий (22,4%) и сооружений (на 15,6%).

По видам выполненных строительных работ (услуг) за январь-июнь 2024 года наибольшую долю занимают работы по строительству нежилых зданий (24% к общему объему), жилых зданий (15,6%) и автомобильных дорог (13,3%). От общего объема строительных работ по республике выполнено частными строительными организациями – 87,7%, иностранными – 11,8% и государственными – 0,5%.



Объем строительных работ по видам строящихся объектов в январе-июне 2024 года по категориям составил: по жилым зданиям 18,2% от общего объема строящихся объектов или 500 млрд. тенге, по нежилым зданиям – 35,3% или 969 млрд. тенге, по сооружениям – 46,5% или 1 279 млрд. тенге. Наибольший удельный вес в общем объеме инвестиций в жилищное строительство сохраняется за городами Астана и Алматы (17,9% и 20,4% соответственно).

Преобладающими источниками финансирования в структуре инвестиций в жилищное строительство по Казахстану за отчетный период январь-июнь 2024 г. остаются собственные средства застройщиков и населения (88,3%).



В настоящее время для строительного сектора характерны следующие тенденции:

- в секторе частных строительных организаций наблюдаются значительные диспропорции: с одной стороны, находятся крупные компании – лидеры рынка, а с другой – новые и амбициозные фирмы. Естественная конкуренция должна создавать благоприятные условия для развития инновационных решений и улучшения качества продукции и услуг;
- конъюнктурное обследование Национального банка РК в рамках анализа степени надежности строительных компаний свидетельствует о том, что уровень устойчивости присутствует лишь у 29,3% организаций. Получается, что крупные застройщики – лидеры рынка не только надёжны для населения, но и играют существенную роль в экономике. Крупные застройщики обычно имеют обширный опыт и экспертизу в различных областях строительства благодаря своей истории деятельности на рынке. Обладая доступом к финансовым и материальным ресурсам, они могут обеспечить стабильное выполнение проектов и использовать высококачественные материалы. У таких компаний есть стимул сохранять свою наработанную репутацию и обеспечивать высокий стандарт качества выполнения работ и услуг;
- Правительство Казахстана прилагает усилия для стимулирования строительной отрасли, в том числе через государственные программы ипотечного кредитования, субсидирования и поддержки строительства социального жилья. Эти меры направлены на улучшение доступности жилья для населения и стимулирование экономической активности в строительном секторе. Инфляция снижается, а за ней – и базовая ставка. В случае сохранения текущих темпов возможно ослабление денежно-кредитной политики Национального Банка РК, если правительство сможет достичь инфляции в 5,5-7,5 % в 2025 году, то рынок может вернуться к ипотеке со ставкой 10 %. Данный фактор оценивается как позитивное влияние на развитие строительного рынка;
- активное внедрение новых технологий, в том числе развитие экосистемы цифровых решений в строительстве (цифровая платформа, клиентское мобильное приложение, цифровое управление строительством).

Рынок строительства в Казахстане находится на стадии умеренного роста и имеет положительные перспективы развития. Перспективы развития сектора зависят от таких факторов, как наличие спроса, уровня государственной поддержки рынка, состояния экономики страны и конкуренции со стороны крупных игроков отрасли.

Группа Эмитента занимает лидирующую позицию на рынке строительства и входит в топ крупнейших строительных компаний по количеству строящихся и реализованных объектов. С момента образования Группы Эмитента (2001 год) по date составления настоящего меморандума, Группой Эмитента было построено более 7 млн кв.м. жилой недвижимости. Группа Эмитента присутствует и активно осуществляет свою деятельность в 8-и городах, и 2-х странах (Казахстан, Узбекистан), а также на стадии сотрудничества и в планах развития рынок США и ОАЭ, в портфеле имеются 98 текущих проектов. Группа Эмитента входит в мировой рейтинг застройщиков ENR Top-250 Global Contractors, как единственная строительная компания из региона, заняв в 2024 году 173-ю позицию.

17. Конкуренты эмитента

В настоящее время в Республике Казахстан функционируют 71 653 организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере строительства, из них 52 686 действующие, а



активные на рынке считаются 17 624 организаций.

Степень дифференциации работ и услуг конкурентов в строительной отрасли невысокая, и как следствие, для отрасли характерна высокая степень конкуренции. Вероятность входа в отрасль новых конкурентов невысока, так как согласно Закону Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242 «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Закону Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК «О долевом участии в жилищном строительстве» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими рынок строительства, на осуществление строительной деятельности требуется получение лицензии и иной разрешительной документации, где необходимо соответствовать установленным требованиям и нормативам для получения лицензии. При этом, строительная отрасль достаточно однородна, учитывая спектр работ и услуг, предлагаемых строительными организациями, а также принимая во внимание существующие нормативные ограничения.

В качестве конкурентов Эмитента можно рассматривать следующие организации Республики Казахстан: ТОО «BAZIS CONSTRUCTION», ТОО «RAMS Qazaqstan», ТОО «Qazaq Stroy» и ТОО «Sensata Construction». По масштабу деятельности компании-конкуренты сопоставимы с деятельностью Эмитента в части количества строящихся и реализованных объектов.

- ТОО «BAZIS CONSTRUCTION», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Аль-Фараби 5/1;
- ТОО «RAMS Qazaqstan», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Тимирязева 37;
- ТОО «Qazaq Stroy», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, ул. Жумалиева 157;
- ТОО «Sensata Construction», осуществляет строительство зданий и сооружений различного назначения. Местонахождение: Республика Казахстан, г. Алматы, пр. Абая 42.

18. Сведения о поставщиках и потребителях эмитента

Сведения о поставщиках Эмитента, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок Эмитента (товаров, сырья, материалов, оказанных Эмитенту услуг и выполненных работ).

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента отсутствуют поставщики, на долю которых приходится 10 и более процентов от общего объема закупок Эмитента (товаров, сырья, материалов, оказанных Эмитенту услуг и выполненных работ).

Потребители, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг) Эмитента.

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента отсутствуют потребители, на долю которых приходится 10 и более процентов от общей выручки от реализации продукции (выполнения работ, оказанных услуг) Эмитента.

Сезонность деятельности эмитента. Виды деятельности эмитента, которые носят сезонный характер, и их доля в общих доходах.



Деятельность Эмитента не носит сезонный характер.

Доля импорта в общем объеме сырья и материалов (работах, услугах), поставляемых (выполняемых, оказываемых) эмитенту, и доля продукции (работ, услуг), реализуемой (выполняемых, оказываемых) эмитентом на экспорт.

Эмитент не осуществляет импорт сырья и материалов (работ, услуг) и не экспортирует свою продукцию (работы, услуги) напрямую, так как является холдинговой компанией. Однако в составе группы в целом бизнес имеет долю импорта, составляющую около 15-20% от общего объема оказываемых работ и услуг. Некоторые строительные материалы, такие как фасадные панели, лифты, облицовочные кирпичи, дверные блоки, фасадные панели, плиты из мрамора, и так далее, используемые в жилых комплексах Эмитента импортируются у зарубежных поставщиков.

Сведения по каждой сделке (нескольким взаимосвязанным сделкам), которая (которые) должна (должны) быть совершена (совершены) или исполнена (исполнены) в течение шести месяцев с даты подачи заявления о включении ценных бумаг в официальный список Биржи, если сумма этой сделки (сделок) составляет 10 и более процентов от балансовой стоимости активов эмитента.

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума у Эмитента не совершались и не планируются к совершению сделки (несколько взаимосвязанных сделок) с суммой свыше 10 и более процентов от балансовой стоимости его активов.

19. Внешние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента

Политические и правовые факторы, которые могут оказывать влияние на уровень имеющихся возможностей и угроз в деятельности Эмитента:

- риск политической нестабильности;
- риск изменения в налоговом законодательстве в сторону значительного увеличения налоговых сборов;
- изменения законодательства Республики Казахстан в сфере деятельности строительных организаций;
- изменения законодательства Республики Казахстан в области охраны окружающей среды.

Деятельность Эмитента, регулируются Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК. «О долевом участии в жилищном строительстве» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими рынок строительства.

Эмитент контролирует данные риски посредством постоянного анализа и мониторинга законодательных изменений и выработки внутренних процедур для обеспечения исполнения требования законодательства РК. В своей деятельности Эмитент предпринимает меры для осуществления деятельности в соответствии с требованиями и нормами законодательства Республики Казахстан.

Экономические факторы, которые будут определять возможный уровень достижения Эмитентом своих экономических целей:

- общемировая экономическая обстановка;
- экономические тенденции в Республике Казахстан;
- уровень благосостояния населения;
- изменение спроса на строительные услуги и недвижимость



- уровень конкуренции;
- процентные ставки;
- уровень инфляции;
- курсы обмена валют.



Технологические факторы, которые предполагают новые возможности для Эмитента:

- автоматизация бизнес-процессов для повышения скорости и качества обслуживания клиентов и бизнеса в целом;
- внедрение мобильных технологий и искусственного интеллекта;
- предоставление онлайн-услуг;
- внедрение биометрических систем.

Технологические факторы, которые предполагают угрозы для Эмитента:

- риск сбоев программного обеспечения;
- киберриски.

Климатические и экологические факторы, способные оказать влияние на деятельность Эмитента:

- стихийные природные бедствия;
- техногенные катастрофы.

20. Внутренние факторы, влияющие на эффективность деятельности эмитента

Сведения о крупных сделках, в том числе внутригрупповых (стоимость которых составляет 25 и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов), об условиях важнейших договоров, соглашений, заключенных эмитентом, и выданных гарантий, которые могут оказать в будущем существенное влияние на его деятельность.

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума у Эмитента нет крупных внутригрупповых сделок (стоимость которых составляет 25 и более процентов от общего размера балансовой стоимости активов).

Сведения об основных капитальных вложениях, осуществленных эмитентом в течение последнего года, с указанием сумм, источников финансирования, направлений (в том числе географических), целей таких вложений и их эффективности.

Инвестиционная недвижимость:

	<i>тыс. тенге</i>		
	Земля	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость			
На 31 декабря 2022 года	1 175 636	146 954	1 322 590
Поступления	160 048	397 124	557 172
Выбытия	(67 434)	-	(67 434)
На 31 декабря 2023 года	1 268 250	544 078	1 812 328
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	1 268 250	544 078	1 812 328

Инвестиционная недвижимость, представленная земельными участками, в основном состоит из земельных участков, находящихся в распоряжении Группы с целью получения доходов от прироста стоимости в долгосрочной перспективе, а также от использования в будущем, цель которого в настоящий момент еще не определена.

21. Сведения об участии в судебных процессах/ о примененных мерах воздействия

Сведения об участии эмитента в судебных процессах за последний год, по результатам которых может произойти прекращение или сужение деятельности эмитента, наложение на него денежных и иных обязательств на сумму не менее эквивалента 1 000 (одна тысяча) МРП и описание сути таких судебных процессов.



В течение последних 12 месяцев Эмитент не участвовал в судебных процессах, по результатам которых может произойти прекращение или сужение его деятельности, наложение на него денежных и иных обязательств на сумму не менее эквивалента 1000 (одна тысяча) МРП.

Сведения обо всех административных санкциях, наложенных на эмитента и его должностных лиц государственными органами и/или судом в течение последнего года, связанные с деятельностью эмитента, с указанием даты наложения санкции, органа, наложившего санкцию, причины наложения, вида и размера санкции, а также степени исполнения санкции.

В течение последних 12 месяцев на Эмитента и его должностных лиц не применялись административные санкции государственных органов и/или судов.

22. Основные риски, связанные с деятельностью Эмитента

Отраслевые риски

В настоящее время деятельность Эмитента и Группы Эмитента в основном осуществляются в Казахстане. В связи с этим отраслевые риски, связанные с деятельностью Эмитента, преимущественно возникают при осуществлении деятельности на внутреннем рынке.

Среди наиболее значимых рисков, относящихся к деятельности Эмитента, можно указать следующие:

- риски, связанные с общим ухудшением экономической ситуации в стране и, как следствие, снижением активности на рынке недвижимости и изменение спроса на строительные услуги и недвижимость;
- риски, связанные с усилением конкуренции на рынке в результате выхода новых игроков или активизации деятельности действующих участников рынка;
- риски, связанные с изменением государственной политики в области поддержки строительной отрасли и рынка недвижимости;

На дату составления настоящего меморандума Группа Эмитента преимущественно осуществляет свою деятельность на внутреннем рынке, и с 2023 года на рынке Узбекистана, а также в планах развитие своей деятельности на рынках США и ОАЭ. Доля продаж на внешних рынках не превышает 10% от общего объема выручки Группы Эмитента. Поскольку деятельность Эмитента преимущественно осуществляется на внутреннем рынке, на бизнес Эмитента оказывает влияние экономическая ситуация в Казахстане. Экономике Казахстана присущи особенности развивающегося рынка, соответственно, Эмитент и группа Эмитента подвержена влиянию экономических, политических и других событий в Казахстане. Так как Казахстан производит и экспортирует сырьевые товары (нефть, газ и другие полезные ископаемые), его экономика особенно уязвима к колебаниям цен на такие товары на международных рынках. Несмотря на то, что правительство Казахстана продвигает экономические реформы для диверсификации экономики, доходы Казахстана по-прежнему зависят от цен на экспортные товары. Слабый спрос на ее товары на экспортных рынках и низкие цены на сырьевые товары, особенно в нефтегазовой отрасли, а также общий спад в экономике или изменение курса доллара США по отношению к другим валютам могут существенное негативное воздействие на экономику Казахстана в будущем, что в свою очередь может иметь существенное негативное влияние на бизнес Эмитента и Группу, его финансовое состояние, результаты деятельности или перспективы.



Кроме этого, снижение экономической ситуации в стране в результате ужесточение денежно-кредитной политики в целях борьбы с инфляцией может оказать большое воздействие на активность на рынке недвижимости и изменение спроса, так как сентимент среди потенциальных покупателей жилья в основном формируется покупательской способностью потенциальных покупателей. Изменение спроса в последствии может повлиять на снижение доходности бизнеса Эмитента.

Эмитент планирует в дальнейшем продолжить предпринимать необходимые действия для снижения влияния данного риска, в том числе осуществление эффективного управления своими проектами, создание новых направлений и развития деятельности на внешних рынках. В портфеле группы Эмитента уже имеются проекты, реализованные на внешних рынках: Узбекистан, Грузия, Кыргызстан, Азербайджан. Эмитентом также применяется программа краткосрочного и среднесрочного планирования, включая определение приоритетных направлений развития своего бизнеса, разработка стратегических планов и внесение корректировок под действием изменений внешне и/или внутренней конъюнктуры рынка.

Деятельность компании также подвержена риску усиления конкуренции на рынке. В последние годы на строительном рынке РК наблюдается усиление конкуренции со стороны новых игроков и активизации деятельности действующих участников рынка. Усиление конкуренции со стороны крупных игроков может изменить положение Эмитента на рынке, что в последствии может повлиять на количество проданного жилья и как следствие, на доходность Эмитента и Группы.

Эмитент предпринимает действия для снижения данного риска, путем развития клиентоориентированного подхода и востребованных продуктов, отвечающий нуждам клиента по цене, по расположению, по продуктовому наполнению, удобной планировке, по инструментам поддержки продаж, в том числе в рассрочку и по ипотечным программам. Эмитент постоянно анализирует данные рынка, повышает качество внутренних стандартов.

Еще одним из возможных рисков для сектора является также сокращение ипотечных продуктов и изменение государственной политики в области поддержки строительной отрасли и рынка недвижимости. На текущий момент на территории Республики Казахстан реализуются льготные программы ипотечного кредитования, которые финансируются государством и Отбасы банком и предоставляются банками второго уровня, последние предоставляют также коммерческое ипотечное кредитование. Сокращение количества выдаваемых займов со стороны банков второго уровня и уменьшение государственного субсидирования льготных программ ипотечного кредитования, может повлиять на продажи жилья строительными компаниями.

Эмитент в некоторой степени подвержен риску сокращения ипотечных продуктов, так как продажи в портфеле Эмитента через государственные ипотечные продукты составляет менее 5% от общего объема продаж. При этом Эмитент реализовывает ипотечные продукты совместно с банками второго уровня на рыночных условиях, в связи с чем динамика продаж не зависит существенно от изменения условий государственных ипотечных программ и продуктов. Кроме этого, Эмитент развивает новые собственные и партнерские финансовые инструменты для стимулирования продаж, а также имеет текущий широкий выбор способа покупки недвижимости (цифровой отдел продаж, ипотечные продукты с БВУ, рассрочка).

Финансовые риски



Деятельность Эмитента сопряжена с финансовыми рисками, которые зависят от изменения экономической ситуации и конъюнктуры финансовых рынков. К финансовым рискам, которые могут повлиять на деятельность Эмитента, относятся:

- рыночный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением рыночной конъюнктуры);
- валютный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением курса обмена иностранных валют);
- кредитный риск;
- процентный риск (риск, связанный с неблагоприятным изменением процентных ставок).

Рыночный риск. Рыночный риск – это риск, связанный с изменениями рыночных цен, таких как динамика спроса и предложения, а также рыночные факторы, включая покупательскую способность, качество земельных активов и уровень конкуренции. Эти изменения могут негативно сказаться на прибыли и доходности Эмитента. Цель управления рыночным риском заключается в контроле подверженности этому риску и удержании его в допустимых пределах, при этом стремясь оптимизировать доходность инвестиций.

Эмитент снижает вероятность возникновения данного риска путем нескольких основных процедур:

- Путем предоставления продукта, отвечающий нуждам клиента по цене, по расположению, по продуктовому наполнению, удобной планировке, по инструментам поддержки продаж, в том числе в рассрочку и по ипотечным программам. Эмитент постоянно анализирует рынок, потребности покупателей, спрос на рынке и предлагает продукты, которые могут удовлетворить запросы широкого круга покупателей. Эмитент постоянно анализирует данные рынка, повышает качество внутренних стандартов.
- Маркетинговые компании. Эмитент постоянно организывает различного рода форумы, маркетинговые акции, проводит стратегические маркетинговые мероприятия, таким образом налаживая стабильный канал продаж своей продукции. Кроме того, Эмитентом проводятся форумы партнеров, дни клиента, форумы клиентов, дни открытых дверей, день ипотеки и остальные различные маркетинговые мероприятия как среди потенциальных покупателей, так и среди текущих клиентов, активно развивая свою базу потенциальных постоянных клиентов.
- Динамическое ценообразование. Эмитент имеет внутреннюю автоматизированную систему ценообразования на свои объекты для продаж, которая мониторит спрос на квартиры. Соответственно, цены на квартиры меняются согласно спросу на каждом объекте. Эмитент начинает продажу объектов на раннем этапе строительства, и обычно ближе к сроку сдачи объектов начинается рост цен на квартиры.

Валютный риск. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, создают потенциальный валютный риск. Валютный риск связан с тем, что на финансовые показатели Эмитента может негативно повлиять изменения курса иностранной валюты. Соответственно, любые будущие изменения таких курсов могут оказать существенное негативное влияние на бизнес, перспективы, финансовое состояние, денежные потоки или результаты деятельности Эмитента.

Эмитент снижает влияние данного риска на финансовое положение путем установления ограничений по открытым валютным позициям в соответствии со своими внутренними



правилами, в том числе Эмитент не принимает больших валютных обязательств и постоянно проводит анализ чувствительности прибыли Эмитента к возможному укреплению/ослаблению национальной валюты. В структуре кредиторской задолженности более 88% от общего объема приходится на национальную валюту, что дает Эмитенту преимущество в управлении такого рода риском.

Кредитный риск. Кредитный риск — это риск финансовых потерь, возникающих в результате неисполнения обязательств покупателем Эмитента. Деятельность Эмитента в некоторой степени подвержена кредитному риску вследствие возможного возникновения финансового убытка, вызванного неисполнением клиентами договорных обязательств, и такой риск возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Эмитента дебиторской задолженностью покупателей. Подверженность Эмитента кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Управление данным риском Эмитент осуществляет путем установления специальных процедур взаимодействия в случае возникновения неисполнения обязательств со стороны клиентов Эмитента. К примеру, в случае неисполнения обязательств клиентами по договорам долевого участия, Эмитент удерживает денежные средства на 10% от стоимости объекта, и имеет право реализовать объект в дальнейшем по своему усмотрению. С контрагентами (поставщиками товаров и услуг) заключаются договоры, и Эмитент работает с такими партнерами по схеме кредиторской задолженности, когда оплата за поставленный товар и оказанную услугу производится после предоставления услуг или поставки товара.

Процентный риск. Риск, связанный с неблагоприятным изменением процентных ставок — это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных ставок вознаграждения. На дату составления настоящего проспекта Эмитент имеет в составе активов ограниченный объем финансовых инструментов, подверженных изменению справедливой стоимости в результате изменения процентных ставок. Таким образом, любое изменение процентных ставок окажет невысокое влияние на прибыль или убыток Эмитента. Риск изменения ставок вознаграждения управляется преимущественно посредством мониторинга изменения ставок вознаграждения.

Риски, связанные с возникновением у эмитента убытков вследствие неспособности эмитента обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме, возникающий в результате несбалансированности финансовых активов и финансовых обязательств эмитента

Деятельность Эмитента подвержена рискам, связанным с возникновением у Эмитента убытков вследствие неспособности Эмитента обеспечить исполнение своих обязательств в полном объеме, возникающий в результате несбалансированности финансовых активов и финансовых обязательств эмитента (в том числе вследствие несвоевременного исполнения финансовых обязательств одним или несколькими контрагентами Эмитента) и (или) возникновения непредвиденной необходимости безотлагательного и единовременного исполнения Эмитентом своих финансовых обязательств.

Подход Эмитента к управлению данного риска заключается в эффективном управлении структурой активов и обязательств: в составе активов основную долю занимают запасы и денежные средства. Обладание Эмитентом сбалансированным уровнем финансовых активов и финансовых обязательств, а также наличие ликвидных активов, средств и открытых кредитных линий в банках второго уровня, позволяет Эмитенту иметь



достаточную ликвидность для выполнения своих обязательств в срок, как в нормальных, так и в неблагоприятных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и риска нанесения ущерба своей репутации. Текущий показатель соотношения долга на EBITDA находится на комфортном для Эмитента уровне, и Эмитент будет прикладывать должные усилия для поддержания данного показателя на приемлемом и комфортном уровне.



Правовой риск

Деятельность Эмитента, как и всех конкурентов, регулируются Законом Республики Казахстан от 16 июля 2001 года № 242. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан», Законом Республики Казахстан от 7 апреля 2016 года № 486-V ЗРК. «О долевом участии в жилищном строительстве» и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими рынок строительства. Эмитент подвержен правовому риску, в виду того, что Эмитент обязан соблюдать законодательно установленные требования и нормативы.

Эмитент контролирует данные риски посредством постоянного анализа и мониторинга законодательных изменений и выработки внутренних процедур для обеспечения исполнения требования законодательства РК. Снижение риска достигается в том числе с помощью проведения контроля и надзора со стороны руководства Эмитента за организацию и функционирование системы управления рисками Эмитента. Эмитент имеет соответствующие внутренние компетентные органы: юридическое управление, управление судебными делами, управление контрактами, отдел Претензионно-исковой работы. Кроме того, Эмитент является активным членом Ассоциация Застройщиков Казахстана, которая аккредитована в НПП РК «Атамекен». Правовой риск оценивается Эмитентом как невысокий, так как эффективное управление данным риском является одним из основных элементов системы управления рисками Эмитента.

Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Эмитент подвержен репутационному риску, в виду того, что деятельность Эмитента осуществляется на открытом рынке строительных услуг, и работа осуществляется с обширным кругом потребителей услуг. В деятельности Эмитента существует риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Эмитента, качестве его услуг или характере его деятельности в целом. В целях поддержания деловой репутации Эмитент:

- обеспечивает своевременное и качественное исполнение договорных обязательств Эмитента с его контрагентами;
- осуществляет контроль за достоверностью финансовой отчетности и другой публикуемой информации, представляемой клиентам, контрагентам, органам регулирования и надзора и другим заинтересованным сторонам;
- проводит ежегодный аудит;
- осуществляет контроль и надзор со стороны руководства Эмитента за организацию и функционирование системы управления рисками Эмитента.

Кроме того, Эмитент имеет PR службу, которая работает над повышением репутации бренда Эмитента. Дополнительно, Эмитент на постоянной основе замеряет показатель NPS (индекс потребительской лояльности) – показатель приверженности потребителей товару или компании. Оценка показателя NPS построена на ответах, полученных на вопрос, рекомендует ли клиент компанию своим друзьям, с оценкой от 0 до 10 баллов. Метрику используют, чтобы оценить готовность покупателя к повторным покупкам. Система оценки по показателю NPS включена Эмитентом в KPI на всех уровнях строительства проектов и ежемесячно замеряется руководством Эмитента.



Стратегический риск

В деятельности Эмитента существует риск возникновения убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Эмитента (стратегическое управление) и выражающихся в ненадлежащем или недостаточном учете возможных угроз и рисков, которые могут угрожать деятельности Эмитента, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Эмитента.

В целях управления данным риском Эмитент обеспечивает эффективную оценку и реализацию стратегических решений. Эмитентом применяется программа краткосрочного и среднесрочного планирования, которая включает анализ текущего состояния компании, определение приоритетных направлений деятельности, разработка стратегических планов, а также контроль реализации принятых стратегий. В процессе реализации поставленных задач и планов, определенных стратегией Эмитента, в стратегические планы и/или деятельность Эмитента возможно внесение корректировок под действием изменений внешней и/или внутренней рыночной конъюнктуры, в случае выявления отклонений расчетных критериев от прогнозных значений.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

Эмитент не осуществляет лицензируемые в соответствии с законодательством Республики Казахстан виды деятельности, так как является управляющей компанией в рамках Группы. Однако дочерние и внучатые организации в составе Группы имеют лицензии в своей сфере деятельности согласно «Закону Республики Казахстан «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности» от 16 июля 2001 года. Все организации Эмитента, которые имеют лицензии на осуществление строительной деятельности согласно законодательству, на постоянной основе проходят мониторинг на соответствие требованиям законодательства и по соблюдению всех норм со стороны Эмитента.

Финансовые результаты Эмитента зависят от специфичности строительной отрасли, для которого характерен определенный производственный цикл. Строительство объектов недвижимости осуществляется, в среднем, за период от одного до двух лет. При этом в период строительства и инвестирования в строительство наблюдается снижение доходов, увеличение капитальных затрат на объекты строительства. Соответственно, после сдачи объектов недвижимости, наблюдается рост доходов от основной деятельности. В целом такое колебание доходов от основной деятельности по годам присуще многим местным и зарубежным компаниям, оперирующим в строительной индустрии.

Страновой риск

Деятельность Эмитента преимущественно осуществляется в Казахстане. Соответственно, на бизнес оказывают влияние экономика и ситуация на финансовых рынках Казахстана, которым присущи особенности развивающегося рынка. Обесценение казахстанского тенге и неустойчивость цены нефти на мировых рынках увеличивают уровень неопределенности условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Неблагоприятное изменение экономических или политических условий в Казахстане может негативно повлиять на доходы и показатели рентабельности Эмитента.



Любые вышеуказанные неблагоприятные изменения могут также негативно повлиять на участие Эмитента в новых проектах, тем самым снижая его способность к росту.

Основной объем странового риска Эмитента приходится на клиентов и контрагентов, основная деятельность которых осуществляется на территории Казахстана, с которыми у Эмитента существует специальная процедура взаимодействия в случае возникновения неисполнения обязательств со стороны клиентов и контрагентов Эмитента. Поскольку Эмитент преимущественно взаимодействует с клиентами и контрагентами, чья деятельность осуществляется на территории Казахстана, риск применения санкций по мнению Эмитента является невысоким. При этом, для снижения влияния данного риска, Эмитент при осуществлении операции с резидентами других стран будет принимать во внимание экономическую ситуацию и положение страны, резидентом которой является контрагент и/или в которой осуществляет свою деятельность.

Операционный риск

В деятельности Эмитента существует риск возникновения расходов или убытков, связанных с недостатками или ошибками в внутренних процессах, допущенными сотрудниками, а также с ненадлежащей работой информационных систем и технологий и влиянием внешних событий. Операционный риск для Эмитента имеет важное значение, поскольку данный риск охватывает все направления деятельности, процессы и системы.

Операционный риск компании Эмитент контролирует посредством детальной регламентации внутренних процессов. Деятельность Эмитента регулируется более чем 1500 внутренними нормативами и регламентами. На каждый отдельный этап строительства проектов имеются определённые регламенты, стандарты качества строительства. Кроме того, внутренний аудит и система риск-менеджмента играют ключевую роль в выявлении и минимизации потенциальных угроз, обеспечивая надежный контроль и управление рисками. Эффективное управление операционным риском является, таким образом, основным элементом системы управления рисками Эмитента.

Для снижения операционных рисков Эмитент активно использует свою IT-экосистему, которая обеспечивает автоматизацию и оптимизацию процессов, что способствует повышению эффективности и снижению вероятности ошибок. Большинство процессов Эмитента оцифрованы. В активе Эмитента имеются более 30 цифровых решений, которые помогают снижать операционный риск.

23. Данные о деятельности Эмитента в области устойчивого развития

Эмитент планирует в своей будущей деятельности внедрить ESG-принципы, а именно достижение устойчивого развития, улучшение результатов компаний и создание позитивного воздействия на общество, экономику и окружающую среду, а также в области корпоративного управления.

Для внедрения ESG-принципов в деятельности, Эмитент планирует определить стратегию в отношении ESG и установить соответствующие измеримые цели, что позволит Эмитенту ориентироваться на нефинансовые показатели (здоровье, безопасность, благополучие и образование работников; инвестиции в проекты социальной ответственности и благотворительность; вопросы охраны окружающей среды) и интегрировать их в общую бизнес-стратегию.

Кроме этого, Эмитент планирует интегрировать анализ ESG-факторов в процессы принятия решений, включая оценку рисков и возможностей, связанных с ESG-асpekтами, а также



разработать систему измерения и мониторинга ESG-показателей, чтобы оценивать свою производительность и отчитываться о достижениях в области ESG.

Подобная нефинансовая информация может быть интегрирована в годовой отчет или представлена в виде отдельного отчета об устойчивом развитии/ESG-отчета.

Процесс документирования и раскрытия информации о социальных, экологических и управленческих аспектах деятельности организации, позволит Эмитенту оценивать свой вклад в достижение целей устойчивого развития.

В рамках этих действий, Эмитент планирует активно взаимодействовать с заинтересованными сторонами, такими как инвесторы, клиенты, сотрудники, поставщики и сообщество, чтобы понять их ожидания и потребности в области ESG, а также сотрудничать с ними для достижения общих целей. Также, Эмитент планирует обеспечить обучение и повышение осведомленности своих сотрудников по вопросам ESG, чтобы они могли применять соответствующие практики и принимать решения, основанные на ESG-принципах.

Дополнительно, в стратегию развития ESG принципов входит организация системы мониторинга и отчетности, чтобы оценивать прогресс в реализации ESG-целей и обеспечивать прозрачность для заинтересованных сторон. Регулярная отчетность о достижении ESG-показателей поможет Эмитенту оценить эффективность мероприятий и вносить корректировки при необходимости.

В числе планов, также возможная разработка либо присоединение к стандартам или сертификационным программам, связанным с ESG, чтобы продвигать лучшие практики и обмен опытом в области устойчивого развития. К таким стандартам можно отнести:

- стандарты Global Reporting Initiative (GRI): набор руководящих принципов и стандартов для составления нефинансовых отчетов компаний;
- стандарты Sustainability Accounting Standards Board (SASB): стандарты отчетности, фокусирующиеся на конкретных отраслях и факторах риска, связанных с устойчивым развитием;
- стандарты Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD): стандарты отчетности, связанные с климатическими рисками и возможностями;
- стандарты Carbon Disclosure Project (CDP): система отчетности о выбросах парниковых газов и управлении климатическими рисками.

Раздел 4. СВЕДЕНИЯ О ФИНАНСОВЫХ УСЛУГАХ, АУДИТОРАХ ЭМИТЕНТА

24. Сведения о финансовых услугах

Сведения о банках и/или других организациях, которые оказывали Эмитенту и Группе Эмитента финансовые услуги:

Полное наименование	Юридические и фактические адреса	Краткое описание оказанных услуг
Акционерное общество «Народный Банк Казахстана»»	Республика Казахстан, А26МЗК5, г. Алматы, пр. Аль-Фараби, д. 40	Текущий счет и кредитная линия



Акционерное общество «Halyk finance»	Республика Казахстан, А05А1В9, г. Алматы, пр. Абая, 109 «В», 5 этаж	Финконсультирование и андеррайтинг
Акционерное общество «Банк «Bank RBK»	Республика Казахстан, 050013, город Алматы, Бостандыкский район, площадь Республики, д. 15.	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Банк Развития Казахстана»	Республика Казахстан, Z05T3E2, город Астана, район Есиль, проспект Мәңгілік Ел, здание 55 А, н.п. 15	Кредитование
Акционерное общество «Банк Фридом Финанс Казахстан»	Республика Казахстан, 050000, г. Алматы, Алмалинский район, ул. Курмангазы, дом 61А	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Центральный депозитарий ценных бумаг»	Республика Казахстан, г. Алматы, 050040, ул. Сатпаева, 30/8, нежилое помещение 163	Лицевой счет для ценных бумаг
Акционерное общество «Bereke Bank»	Республика Казахстан, 050059, г. Алматы, Бостандыкский район, проспект Аль-Фараби, дом 13/1	Текущий счет
Акционерное общество «Евразийский Банк»	Республика Казахстан, А25У5К2, г. Алматы, Медеуский р-н, ул. Кунаева, 56	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «ForteBank»	Республика Казахстан, Z05P1P0/010017, г. Астана, Есиль р-н, Достык ул., 8/1	Текущий счет
Акционерное общество «Банк ЦентрКредит»	Республика Казахстан, А25D5G0, г. Алматы, Медеуский р-н, пр. Аль-Фараби, 38	Текущий счет
Акционерное общество «Казахстанская Жилищная Компания»	Республика Казахстан, Z05T3E2, г. Астана, Есиль р-н, пр. Мангилик Ел, 55А	Текущий счет и кредитная линия
Акционерное общество «Информационно-учетный центр»	Республика Казахстан, 010000, г.Астана, пр. Республики, д.29	Лицевой счет
Astana International Exchange	Республика Казахстан, город Астана, Мәңгілік Ел 55/19, блок С 3.4	Лицевой счет для ценных бумаг

На дату составления настоящего инвестиционного меморандума Эмитент не совершал крупные сделки с участием вышеуказанных финансовых организаций.

25. Сведения об аудиторских организациях

Аудит финансовой отчетности Эмитента за 2023 год осуществлен товариществом с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит», представленное Филиалом товарищества с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит» в МФЦА (Лицензия на оказание Вспомогательных услуг №AFSA-A-LA-2021-0017, выданная Управлением по финансовым услугам Астаны, регулятором МФЦА 15 июля 2021 года). Товарищество с ограниченной ответственностью «КПМГ Аудит» зарегистрировано в соответствии с законодательством Республики Казахстан, участник глобальной организации независимых фирм KPMG,



входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

Урдабаева А.А. – Директор Филиала ТОО «КПМГ Аудит» в МФЦА.

Тел: +7 (727) 258 59 60.

Электронная почта: company@kpmg.kz

Адрес: Республика Казахстан, Z00E5K5, Астана, ул. Гейдар Алиева, 16.

Раздел 5. ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЭМИТЕНТА

26. Финансовая отчетность

Финансовые показатели отражают данные Группы Эмитента согласно данным годовой консолидированной финансовой отчетности, за 2021-2023 годы, подтвержденные аудиторскими отчетами, а также неаудированной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетностью за первое полугодие 2024 года

Отчет о финансовом положении

	30.06.2024 (неаудир.)	31.12.2023 (аудир.)	31.12.2022 (аудир.)	31.12.2021 (аудир.)
<i>тыс. тенге</i>				
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	10 915 695	10 939 916	13 162 205	14 911 450
Активы в форме права пользования	-	-	-	3 423 372
Инвестиционная недвижимость	3 398 481	1 812 328	1 322 590	2 356 982
Нематериальные активы	825 383	1 021 264	162 725	256 310
Инвестиции в совместные и ассоциированные организации	3 038 730	3 680 638	2 241 534	573 329
Инвестиции в финансовые активы	193 103	189 300	86 208	86 208
Займы выданные	915 779	915 779	23 976	-
Банковские вклады	528 378	696 878	-	-
Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	5 375 073	3 059 284	-	3 079 737
Авансы выданные	269 863	269 863	350 000	89 694
Отложенные налоговые активы	11 531 089	11 531 089	9 432 893	6 132 041
Торговая и прочая дебиторская задолженность	575 694	511 898	993 638	1 156 078
	37 567 268	34 628 237	27 775 769	32 065 201
Оборотные активы				
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15 867 538	20 716 070	16 571 018	26 900 412
Авансы выданные	52 962 428	30 655 982	27 238 008	44 776 149
Активы по договору	269 569	582 470	3 570 882	1 067 867
Займы выданные	21 632 073	18 380 000	25 712 836	29 623 124
Запасы	650 753 897	491 790 664	522 949 242	417 769 729
НДС к возмещению	4 813 489	3 536 076	3 239 314	2 859 657
Банковские вклады	-	-	153 863	23 750



Залоговые депозиты и денежные средства, ограниченные в использовании	78 809	230 292	140 182	-
Денежные средства и их эквиваленты	125 141 931	106 440 156	69 185 443	95 736 400
Предоплата по подоходному налогу	3 780 438	2 330 052	1 833 273	1 177 790
Прочие финансовые активы	20 050 897	12 076 012	11 458 797	7 157 405
Прочие краткосрочные активы	1 120 493	869 030	363 841	978 464
	896 471 562	687 606 804	682 416 699	628 070 747
Итого активы	934 038 830	722 235 041	710 192 468	660 135 948
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	269	269	269	128
Нераспределённая прибыль	103 263 018	104 976 395	69 510 259	58 786 869
Итого капитал, причитающийся собственникам	103 263 287	104 976 664	69 510 528	58 786 997
Неконтролирующая доля участия	-	-	(13 016)	-
Итого капитал	103 263 287	104 976 664	69 497 512	58 786 997
Долгосрочные обязательства				
Займы полученные	16 714 696	13 994 770	15 767 892	25 542 048
Резервы	9 513 744	8 734 016	4 184 673	2 819 107
Гарантийные удержания	5 450 573	5 103 819	5 860 342	3 777 307
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21 968 268	18 628 292	6 537 181	7 145 761
Обязательства по договору	842 262	1 536 477	-	3 573 647
Отложенные налоговые обязательства	1 536 477	842 261	390 753	210 596
	56 026 020	48 839 635	32 740 841	43 068 466
Краткосрочные обязательства				
Займы полученные	39 690 051	14 927 841	26 253 025	37 888 392
Резервы	7 576 536	12 621 590	9 173 214	8 744 722
Гарантийные удержания	4 572 016	4 532 896	2 753 885	3 040 516
Торговая и прочая кредиторская задолженность	106 990 035	48 426 457	53 647 655	61 076 709
Авансы полученные	3 280 231	1 464 353	1 088 628	698 728
Обязательства по аренде	-	-	-	209 790
Обязательства по договору	588 947 887	463 372 355	498 233 523	436 711 688
Дивиденды к уплате	7 676 672	1 817 186	2 348 699	136 575
Подоходный налог к уплате	6 500 586	11 472 452	5 753 963	5 078 337
НДС к уплате	1 768 680	2 747 651	2 248 003	1 819 316
Текущие налоговые обязательства	605,677	624 662	521 858	567 324
Прочие краткосрочные финансовые обязательства	5 855 530	5 855 530	5 651 950	2 078 692
Прочие краткосрочные обязательства	1 285 622	555 769	279 712	229 696
	774 749 523	568 418 742	607 954 115	558 280 485
Итого обязательства	830 775 543	617 258 377	640 694 956	601 348 951
Итого собственный капитал и обязательства	934 038 830	722 235 041	710 192 468	660 135 948

Отчет о прибыли или убытке

тыс. тенге

	1П 2024 (неаудир.)	2023 (аудир.)	2022 (аудир.)	2021 (аудир.)
Выручка	167 415 033	549 201 956	376 525 506	318 267 776



Себестоимость реализации	(122 272 005)	(436 073 330)	(322 309 562)	(264 428 099)
Валовая прибыль	45 143 028	113 128 626	54 215 944	53 839 677
Расходы по реализации	(3 926 757)	(8 996 847)	(5 395 208)	(5 600 148)
Общие и административные расходы	(18 411 780)	(31 842 741)	(24 795 969)	(24 879 263)
Доход от восстановления убытков от обесценения финансовых активов, нетто	(176 019)	1 558 780	614 414	(3 625 687)
Прочие операционные доходы	1 036 027	4 222 044	4 482 753	3 624 956
Прочие операционные расходы	(2 085 204)	(4 189 073)	(2 774 887)	(2 656 584)
Результат операционной деятельности	21 579 295	73 880 789	26 347 047	20 702 951
Курсовая разница, нетто	(458 213)	113 681	(1 013 360)	(181 204)
Финансовые доходы	8 526 215	12 376 406	4 364 580	4 632 889
Финансовые расходы	(1 658 628)	(6 778 153)	(4 311 457)	(3 655 939)
Убыток от изменения справедливой стоимости ценных бумаг, нетто	-	(190 780)	(2 165 528)	-
Доля в прибыли совместных и ассоциированных организаций, за минусом подоходного налога	(641 908)	261 110	1 562 928	2 622
Прибыль до налогообложения	27 346 761	79 663 053	24 784 210	21 501 319
Расходы по подоходному налогу	(7 138 854)	(15 582 359)	(4 784 810)	(6 581 840)
Прибыль и общий совокупный доход за год	20 207 907	64 080 694	19 999 400	14 919 479
Прибыль и общий совокупный доход за год, относимая на:				
Собственников	20 207 907	64 080 694	20 012 416	15 032 326
Неконтролирующую долю участия	-	-	(13 016)	(112 847)
	20 207 907	64 080 694	19 999 400	14 919 479

Отчет о движении денежных средств

тыс. тенге

	1П 2024 (неаудир.)	2023 (аудир.)	2022 (аудир.)	2021 (аудир.)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
Поступления денежных средств:				
Поступления и авансы, полученные от покупателей	300 186 278	504 299 135	432 536 128	458 096 294
Прочие поступления	556 153	1 074 332	1 055 315	914 543
Итого поступление денежных средств	300 742 431	505 373 467	433 591 443	459 010 837
Выбытия денежных средств:				
Платежи и авансы поставщикам за товары и услуги	(247 315 463)	(384 672 880)	(389 529 445)	(421 393 657)
Выплаты заработной платы работникам	(12 419 928)	(18 498 410)	(14 535 927)	(12 094 457)
Налоги и прочие платежи в бюджет	(11 159 596)	(16 165 462)	(15 262 553)	(11 399 745)
Выплата корпоративного подоходного налога	(12 517 064)	(10 979 294)	(7 783 764)	(10 731 592)
Прочие выбытия денежных средств	(1 772 446)	(3 141 063)	(2 331 046)	(2 465 586)
Итого отток денежных средств	(285 184 497)	(433 457 109)	(429 442 735)	(458 085 037)
Чистое поступление денежных средств от операционной деятельности	15 557 934	71 916 358	4 148 708	925 800



ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
Поступления денежных средств:				
Поступления от продажи основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	35 890	257 910	171 180	2 940 645
Перевод из денежных средств, ограниченных в использовании	-	-	2 939 555	246 495
Перевод с банковских вкладов	-	-	-	659 042
Продажа ценных бумаг	11 797 992	1 778 902	1 581 500	7 522 345
Поступления от вознаграждений от банковских вкладов	6 936 017	9 373 341	1 969 879	3 010 221
Поступление денежных средств при приобретении дочерних предприятий	-	57 319	210 187	-
Уменьшение уставного капитала в совместных предприятиях	-	-	138 708	-
Поступления от погашения выданных займов	4 312 513	31 688 334	17 408 653	34 065 333
Итого поступление денежных средств	23 082 412	43 155 806	24 419 662	48 444 081
Выбытия денежных средств:				
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	(605 805)	(1 265 606)	(884 563)	(6 153 903)
Выдача займов	(6 129 517)	(27 059 130)	(16 708 829)	(44 291 434)
Перевод в банковские вклады	(2 315 789)	(543 015)	(130 089)	-
Перевод в денежные средства, ограниченные в использовании	-	(3 149 394)	-	-
Покупка ценных бумаг	(15 532 994)	(2 770 490)	(8 500 000)	(10 917 844)
Уменьшение доли в совместных предприятиях	-	(242 425)	-	-
Приобретения доли в ассоциированных и совместных предприятиях	-	-	(102 845)	(569 650)
Выбытие денежных средств от прекращенной деятельности	-	(10 466)	(11 754)	(216)
Итого отток денежных средств	(24 584 105)	(35 040 526)	(26 338 080)	(61 933 047)
Чистое использование денежных средств в инвестиционной деятельности	(1 501 693)	8 115 280	(1 918 418)	(13 488 966)
ПОТОКИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
Поступления денежных средств:				
Привлечение финансовой помощи	5 857 969	2 099 921	5 243 811	11 945 188
Поступление денежных средств по операциям РЕПО	15 531 909	3 501 583	5 192 308	2 020 306
Выпуск облигаций	-	6 695 103	169 917	16 525 254
Привлечение займов от третьих сторон	-	4 947 113	397 450	1 500 000
Привлечение банковских займов	6 952 469	3 754 027	4 921 580	18 780 043
Итого поступление денежных средств	28 342 347	20 997 747	15 925 066	50 770 791
Выбытия денежных средств:				
Погашение банковских займов	(1 752 466)	(14 403 818)	(7 806 197)	(21 507 674)
Выплата вознаграждений по займам полученным	(883 825)	(3 099 257)	(4 065 119)	(3 333 281)
Выплата обязательств и вознаграждения по аренде	-	-	-	(672 155)
Погашение обязательств по операциям прямого РЕПО	(1 116 400)	(3 150 791)	(900 808)	-
Погашение облигаций	(155 875)	-	(16 673 075)	-
Погашение процентов по облигациям	-	-	(2 171 615)	-
Погашение финансовой помощи	-	(14 117 810)	(3 447 899)	(4 325 083)
Погашение займов, полученных от третьих сторон	(5 275 243)	(2 636 892)	(2 773 306)	-
Выплата дивидендов	(14 592 093)	(26 271 512)	(7 046 725)	(15 129 235)



Итого отток денежных средств	(23 775 902)	(63 680 080)	(44 884 744)	(44 967 428)
Чистое использование денежных средств в финансовой деятельности	4 566 445	(42 682 333)	(28 959 678)	5 803 363
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	18 622 686	37 349 305	(26 729 388)	(6 759 803)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	106 440 156	69 185 443	95 736 400	102 269 188
Переоценка денежных средств в иностранной валюте	79 088	(57 271)	163 151	211 446
Влияние резерва ОКУ на денежные средства и их эквиваленты	1	(37 321)	15 280	15 569
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	125 141 931	106 440 156	69 185 443	95 736 400

Отчет об изменениях в собственном капитале

тыс. тенге

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, причитающийся собственникам	Неконтролирующая доля участия	Итого
На 01 января 2021 года	128	57 952 953	57 953 081	(152 191)	57 800 890
Операции с собственниками					
Дивиденды	-	(8 600 000)	(8 600 000)		(8 600 000)
Прочие распределения учредителям	-	(5 333 372)	(5 333 372)		(5 333 372)
Итого операций с собственниками	-	(13 933 372)	(13 933 372)		(13 933 372)
Выбытие дочерней организации	-	(265 038)	(265 038)	265 038	-
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	15 032 326	15 032 326	(112 847)	14 919 479
На 31 декабря 2021 года	128	58 786 869	58 786 997		58 786 997
На 01 января 2022 года	128	58 786 869	58 786 997	-	58 786 997
Операции с собственниками					
Дивиденды	-	(9 301 567)	(9 301 567)	-	(9 301 567)
Сделки под общим контролем	-	12 441	12 441	-	12 441
Увеличение уставного капитала	141	-	141	-	141
Итого операций с собственниками	141	(9 289 026)	(9 288 885)	-	(9 288 885)
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	20 012 416	20 012 416	(13 016)	19 999 400
На 31 декабря 2022 года	269	69 510 259	69 510 528	(13 016)	69 497 512
Операции с собственниками					
Дивиденды	-	(25 740 000)	(25 740 000)	-	(25 740 000)
Прочие распределения учредителям	-	(1 029 592)	(1 029 592)	-	(1 029 592)
Сделки под общим контролем	-	(1 831 950)	(1 831 950)	-	(1 831 950)
Итого операций с собственниками	-	(28 601 542)	(28 601 542)	-	(28 601 542)
Выкуп долей	-	(13 016)	(13 016)	13 016	-
Прибыль и общий совокупный доход за год	-	64 080 694	64 080 694	-	64 080 694
На 31 декабря 2023 года	269	104 976 395	104 976 664	-	104 976 664
На 01 января 2024 года	269	104 976 395	104 976 664	-	104 976 664



Операции с собственниками					
Дивиденды	-	(21 921 284)	(21 921 284)	-	(21 921 284)
Итого операции с собственниками	-	(21 921 284)	(21 921 284)	-	(21 921 284)
Прибыль и общий совокупный доход за период		20 207 907	20 207 907	-	20 207 907
На 30 июня 2024 года (неаудир.)	269	103 263 018	103 263 287	-	103 263 287



Раздел 6. РАСШИФРОВКА ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЭМИТЕНТА**АКТИВЫ****27. Основные средства и инвестиционная недвижимость**

Основные средства:

тыс. тенге

Вид актива	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Величина начисленного износа	Остаточная стоимость на 30.06.2024 г.	Процент износа
Здания и сооружения	11 766 701	5 862 095	5 904 606	49%
Машины и оборудование	6 902 723	3 762 240	3 140 483	54%
Транспортные средства	370 632	292 303	78 329	78%
Прочие	2 290 367	913 672	1 376 695	39%
Незавершенное строительство	415 582	-	415 582	-
Итого	21 746 005	10 830 310	10 915 695	49%

Инвестиционная недвижимость:

тыс. тенге

Вид актива	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Величина начисленного износа	Остаточная стоимость на 30.06.2024 г.	Процент износа
Земля	1,608,569	-	1,608,569	0%
Здания и сооружения	1,789,912	-	1,789,912	0%
Итого	3,398,480	-	3,398,480	0%

Объекты инвестиционной недвижимости, предназначены для получения доходов от сдачи недвижимости в операционную аренду на длительный срок или доходов от прироста стоимости имущества и земельных участков, которые не используются Группой в качестве основных средств. Первоначально инвестиционная недвижимость оценивается по фактической стоимости, включая затраты по сделке. Балансовая стоимость включает стоимость замены частей существующей инвестиционной недвижимости, в момент, когда такие затраты понесены, при условии соблюдения критериев признания; и не включает затраты на повседневное обслуживание инвестиционного имущества. Инвестиционная недвижимость впоследствии оценивается по себестоимости, минус накопленная амортизация и обесценение.

Прекращение признания инвестиционной недвижимости осуществляется тогда, когда она либо выбыла, либо навсегда изъята из использования и не ожидается получения экономических выгод от ее выбытия. Любые доходы и убытки от выбытия инвестиционной недвижимости признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том отчетном периоде, когда произошло выбытие.

Переводы в инвестиционную недвижимость и из инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеется изменение способа ее использования.



Инвестиционная недвижимость, представленная земельными участками, в основном состоит из земельных участков, находящихся в распоряжении Группы с целью получения доходов от прироста стоимости в долгосрочной перспективе, а также от использования в будущем, цель которого в настоящий момент еще не определена.

Переоценка основных средств в течение 2021-2023 годов и в первом полугодии 2024 года не проводилась.

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента отсутствуют объекты, на которых ведется капитальное строительство (незавершенное капитальное строительство).

28. Нематериальные активы

тыс. тенге, если не указано иное

Вид актива	Первоначальная стоимость на дату приобретения	Величина начисленного износа	Остаточная стоимость на 30.06.2024 г.	Процент износа
Программное обеспечение	1,992,734	(1,167,351)	825,383	59.00%
Итого	1,992,734	(1,167,351)	825,383	59.00%

Переоценка нематериальных активов в течение 2021-2023 годов и в первом полугодии 2024 года не проводилась.

29. Финансовые активы

тыс. тенге

Вид финансового актива	Валюта	30.06.2024 г.
Краткосрочные финансовые активы:		
Ноты Национального Банка РК	KZT	7,976,059
Купонные международные облигации	USD	6,095,447
Купонные еврооблигации	KZT	3,716,590
Прочие финансовые инструменты		1,826,367
Проценты к получению		436,534
Итого		20,050,997

По состоянию на 30 июня 2024 года на балансе Группы были ценные бумаги Министерства финансов Республики Казахстан в сумме 3,716,590 тыс. тенге и United States Department of the Treasury в сумме 6,095,447 тыс. тенге. Кроме того, начиная с 2024 года Группа Эмитента имеет в своем портфеле Краткосрочные Ноты Национального Банка РК, сумма которых составила 7,976,059 тыс. тенге на отчетную дату.

30. Займы выданные/ финансовая помощь

Ниже приведены сведения о займах, выданных Эмитентом по состоянию на 30.06.2024 г.:

тыс. тенге

	Сумма до погашения на 30.06.2022 г.	Доля в общей сумме активов, %	В разрезе по срочности		В разрезе валют	
			Долгосрочные	Краткосрочные	В иностр. валюте	В тенге
Беспроцентные займы, выданные третьим сторонам	348,526	1%	-	348,526	-	348,526
Беспроцентная финансовая помощь, выданная связанным сторонам	24,003,646	99%	1,030,379	22,973,267	23,796	23,979,850
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(1,804,320)	-	(114,600)	(1,689,720)	(1)	(1,804,319)



Итого	22,547,852	100%	915,779	21,632,073	23,795	22,524,057
--------------	-------------------	-------------	----------------	-------------------	---------------	-------------------

тыс. тенге

Наименование заемщика	Валюта	Сумма фин.помощи	Срок погашения	Оставшаяся сумма до погашения	Сумма резервов (проvizий), сформированных на него	Процент ожидаемых кредитных убытков
Займы, выданные Эмитентом по состоянию на 30.06.2024 г.:						
ПРОЕКТНАЯ ФИРМА ГОРИЗОНТЭКСПРЕСС	KZT	191,869	До востребования	191,869	1,714	0.9%
Престиж-Кокше	KZT	156,658	До востребования	156,658	156,658	100%
Итого Займы, выданные Эмитентом		348,526		348,526	158,372	45.4%

Финансовая помощь по состоянию на 30.06.2024 г.:						
Бизнес центр Туран	KZT	6,164,494	До востребования	6,164,494	1,451	0.0%
АБК-Автодор НС	KZT	2,535,551	До востребования	2,535,551	730	0.0%
Есиль Инвест	KZT	2,108,565	До востребования	2,108,565	644	0.0%
BI CAPITAL	KZT	1,903,441	До востребования	1,903,441	582	0.0%
Binom Nur-Sultan	KZT	1,419,707	До востребования	1,419,707	83	0.0%
BI-Holding	KZT	1,006,853	До востребования	1,006,853	320	0.0%
SOVICO HOLDINGS KAZAKHSTAN	KZT	627,400	До востребования	627,400	609,587	97.2%
БЦ Групп	KZT	504,782	До востребования	504,782	4	0.0%
ВК Engineering Service	KZT	282,335	До востребования	282,335	282,335	100.0%
Прочие		7,450,518	До востребования	7,450,518	750,211	10.1%
Итого Финансовая помощь		24,003,646		24,003,646	1,645,948	6.9%
Итого Займы, выданные и Финансовая помощь		24,352,172		24,352,172	1,804,320	7.4%

31. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. тенге

	30.06.2024 г.
Торговая дебиторская задолженность третьих сторон	13,622,173
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	7,537,538
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(4,716,479)
Итого	16,443,232
Долгосрочная дебиторская задолженность	575,694
Краткосрочная дебиторская задолженность	15,867,538

тыс. тенге

	30.06.2024 г.
Дебиторская задолженность в тенге	16,393,317
Дебиторская задолженность в долларах США	49,800
Дебиторская задолженность в рублях	115
Итого	16,443,232

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента отсутствует просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность.



Наиболее крупные дебиторы Эмитента, имеющие долю от общей суммы дебиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2024 года:



тыс. тенге

Дебитор	Задолженность на 30.06.2024	резерв по ожидаемым кредитным убыткам	Доля резерва (%)	Срок погашения
TOO BI Service	1,681,731	7,918	0.5%	До востребования
TOO BI Clients Service 1	1,056,184	3,212	0.3%	До востребования
TOO GREEN ASTANA	690,000	422	0.1%	До востребования
TOO BI-Holding TOO	555,169	170	0.0%	До востребования
TOO Бизнес центр Туран	515,707	158	0.0%	До востребования
TOO Есиль Инвест	396,840	121	0.0%	До востребования
TOO BIGLOBAL	297,079	104	0.0%	До востребования
TOO АБК-Автодор НС	259,021	74	0.0%	До востребования
TOO BIO Lab	211,415	0	0.0%	До востребования
TOO NEW PARK	188,473	60	0.0%	До востребования
Прочие	15,308,093	4,704,241	30.7%	
Итого	21,159,711	4,716,479	22.3%	

32. Деньги и их эквиваленты, вклады размещенные

тыс. тенге

	30.06.2024 г.
Денежные средства на сберегательных счетах сроком до 6 месяцев	113 838 958
Денежные средства на текущих банковских счетах	11 333 579
Денежные средства в пути	17 004
Наличность в кассе в тенге	446
	125 189 987
Минус: резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(48 056)
Итого	125 141 931

тыс. тенге

	30.06.2024 г.
Текущие счета в тенге	121 204 847
Текущие счета в долларах США	3 049 794
Текущие счета в сум	839 314
Текущие счета в евро	47 100
Текущие счета в российских рублях	876
Итого	125 141 931

На 30 июня 2024 года банковские вклады в тенге в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Bereke Bank», АО «Forte Bank», АО «Евразийский Банк», АО «Банк Фридом Финанс Казахстан», АО «Bank RBK» на срок от 6 месяцев до одного года со ставкой вознаграждения 8%-16.5%.

На 30 июня 2024 года банковские вклады в долларах США в основном представляют собой вклады, размещенные в АО «Банк ЦентрКредит», АО «Народный Банк Казахстана», АО «Bank RBK» на срок от 6 месяцев до 1 года со ставкой вознаграждения 0.10%-1.50%.

33. Прочие активы

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента нет активов в статье прочих активов, составляющих 5 и более процентов от общей суммы активов.



34. Активы, связанные с осуществлением страховой деятельности

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента нет активов, связанных с осуществлением страховой деятельности.

ПАССИВЫ

35. Уставный капитал

тыс. тенге

30.06.2024 г.

Объявленный и оплаченный уставный капитал 269

С момента создания Эмитент не выплачивал дивиденды своим акционерам. Однако, в течение шести месяцев 2024 года Группа Эмитента объявила выплату дивидендов в размере 21 921 284 тыс. тенге по результатам деятельности за 2023 год (в 2023 году: 25 740 000 тыс. тенге по результатам деятельности за 2022 год). В течение шести месяцев 2024 года Группа выплатила дивиденды в размере 14 592 093 тыс. тенге (в 2023 году: 26 271 512 тыс. тенге).

36. Резервный капитал/ прочие виды резервов

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента отсутствует резервный капитал/ прочие виды резервов.

37. Займы полученные/ полученная финансовая помощь

Полученные Эмитентом займы по состоянию на 30 июня 2024 года:

тыс. тенге

Наименование заимодателя	Сумма полученного займа	Ставка вознаграждения	Обеспечение
Облигации	24,328,747	8.5%-21.5%	Необеспеченные
АО «Банк Развития Казахстана»	10,421,032	6.695%-14%	Основные средства и гарантия связанных сторон
АО «Bank RBK»	3,198,523	19%-21%	Денежные средства и основные средства связанных сторон
АО «Банк Фридом Финанс Казахстан»	3,252,763	1.8% - 2.3%	Денежные средства
АО «Народный банк Казахстана»	1,320,806	12% - 18.75%	Земельные участки, а также гарантия связанных сторон, административное здание, земельные участки и денежные средства
АО «КАЗАХСТАНСКАЯ ЖИЛИЩНАЯ КОМПАНИЯ»	4,597,170	4.25%	Нежилое помещение и земельные участки
Займы, полученные от третьих сторон по договорам инвестирования	1,333,303	10%-20%	Необеспеченные
Прочие займы от связанных сторон	3,434,700	0.00%	
Прочие займы от третьих сторон	4,517,705	4.25%-7.64%	
Итого	56,404,747		

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента не было просроченной финансовой помощи.

38. Выпущенные долговые ценные бумаги

По состоянию на 30 июня 2024 года следующие выпуски долговых ценных бумаг Эмитента находились в обращении на рынке Astana International Exchange (AIX), информация по нему представлена ниже:



Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000001565):

Дата начала обращения:	07 сентября 2023 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	8,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	07 сентября 2024 года
Количество объявленных ценных бумаг:	135 000 (сто тридцать пять тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	135 000 (сто тридцать пять тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	13 500 000 (тринадцать миллионов пятьсот тысяч) долларов США
Доходность при размещении:	8,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000001839):

Дата начала обращения:	12 декабря 2023 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	50 000 000 (пятьдесят миллионов) тенге
Ставка вознаграждения:	21,5% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	12 декабря 2024 года
Количество объявленных ценных бумаг:	44 (сорок четыре) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	29 (двадцать девять) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	1 450 000 000 (один миллиард четыреста пятьдесят миллионов) тенге
Доходность при размещении:	21,5% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000002019):

Дата начала обращения:	26 февраля 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	10 000 (десять тысяч) тенге
Ставка вознаграждения:	20% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	26 февраля 2025 года
Количество объявленных ценных бумаг:	1 200 000 (один миллион двести тысяч) облигаций



Количество размещенных ценных бумаг:	1 113 654 (один миллион сто тринадцать тысяч шестьсот пятьдесят четыре) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	11 136 540 000 (одиннадцать миллиардов сто тридцать шесть миллионов пятьсот сорок тысяч) тенге
Доходность при размещении:	20% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000002100):

Дата начала обращения:	19 марта 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 (сто) долларов США
Ставка вознаграждения:	8% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	2 (раза) в год
Дата погашения:	19 марта 2026 года
Количество объявленных ценных бумаг:	70 000 (семьдесят тысяч) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	70 000 (семьдесят тысяч) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	7 000 000 (семь миллионов) долларов США
Доходность при размещении:	8% годовых

Купонные необеспеченные облигаций Эмитента (ISIN KZX000002357):

Дата начала обращения:	13 июня 2024 года
Номинальная стоимость одной ценной бумаги:	100 000 (сто тысяч) долларов США
Ставка вознаграждения:	8,7% годовых
Периодичность выплаты вознаграждения:	4 (раза) в год
Дата погашения:	13 июня 2025 года
Количество объявленных ценных бумаг:	30 (тридцать) облигаций
Количество размещенных ценных бумаг:	30 (тридцать) облигаций
Общий объем денег, привлеченных от размещения:	3 000 000 (три миллиона) долларов США
Доходность при размещении:	8,7% годовых

39. Кредиторская задолженность

	<i>тыс. тенге</i>
	30.06.2024 г.
Торговая кредиторская задолженность перед третьими сторонами	110,646,650
Торговая кредиторская задолженность перед связанными сторонами	16,902,392



Задолженность перед сотрудниками	1,409,261
Итого	128,958,303
Долгосрочная кредиторская задолженность	21,968,268
Краткосрочная кредиторская задолженность	106,990,035

тыс. тенге

	30.06.2024 г.
Кредиторская задолженность в тенге	117,542,749
Кредиторская задолженность в долларах США	5,631,973
Кредиторская задолженность в узбекских сумах	4,950,000
Кредиторская задолженность в евро	552,701
Кредиторская задолженность в рублях	280,880
Итого	128,958,303

Наиболее крупные кредиторы Эмитента, имеющие долю от общей суммы кредиторской задолженности по состоянию на 30 июня 2024 года:

тыс. тенге

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности	Доля
ОФ "NNEF"	16,085,629	12.5%
АО "СПК "Алматы"	15,046,785	11.7%
ТОО BI CAPITAL	3,005,271	2.3%
ТОО Nef & Ram	2,210,300	1.7%
ТОО CAPITAL CITY CENTER	2,113,489	1.6%
ТОО "СУТОРА"	1,842,655	1.4%
ТОО HIGHVILL PARK3" (ХАЙВИЛ ПАРК3)	1,805,698	1.4%
ТОО "Premium Construction Shymkent"	1,600,000	1.2%
ТОО "лэндстрой Нс"	1,044,000	0.8%
AQA Trading FZCO	896,283	0.7%
Прочие	83,308,193	64.6%
Итого	128,958,303	100.0%

40. Привлеченные вклады (применимо для банков второго уровня)

Не применимо.

41. Прочие обязательства

По состоянию на 30 июня 2024 года у Эмитента нет обязательств в статье прочих обязательств, составляющих 5 и более процентов от общей суммы обязательств Эмитента.

42. Обязательства, связанные с осуществлением страховой деятельности

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.



ДОХОДЫ/РАСХОДЫ**43. Доходы от основной деятельности (объем реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные доходы)**

тыс. тенге

	1П 2024 (неаудир.)	Доля, %	2023 (аудир.)	Доля, %	2022 (аудир.)	Доля, %	2021 (аудир.)	Доля, %
Выручка от реализации объектов жилой недвижимости	147 823 625	88,3%	492 338 733	89,6%	320 162 920	85,0%	273 967 591	86,1%
Выручка от реализации объектов коммерческой недвижимости	17 250 854	10,3%	43 064 599	7,8%	36 273 138	9,6%	28 907 311	9,1%
Выручка реализации строительно-монтажных работ	729 200	0,4%	10 446 900	1,9%	18 743 771	5,0%	11 857 047	3,7%
Прочая выручка	1 611 354	1,0%	3 351 724	0,6%	1 345 677	0,4%	3 535 827	1,1%
Итого	167 415 033	100%	549 201 956	100%	376 525 506	100%	318 267 776	100%

Географическое распределение реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) Эмитента представлено ниже:

тыс. тенге

	1П 2024 (неаудир.)	Доля, %	2023 (аудир.)	Доля, %	2022 (аудир.)	Доля, %	2021 (аудир.)	Доля, %
Республика Казахстан	167 415 033	100%	549 201 956	100%	376 525 506	100%	318 267 776	100%
Итого	167 415 033	100%	549 201 956	100%	376 525 506	100%	318 267 776	100%

Основные факторы, которые позитивно влияли на объемы реализованной Эмитентом продукции (оказанных услуг, выполненных работ) в течение рассматриваемого периода, а именно, в 2021, 2022 и 2023 году, включают рост количества строящихся и сдаваемых объектов жилья. В 2022 году были сданы 43 объекта, в 2023 году - 52 объекта. Группа заключает договора долевого участия («ДДУ») во время строительства объектов. Согласно ДДУ, Группа обязана построить и передать покупателю жилое, либо нежилое помещение, определенной площади и местоположения по фиксированной цене. После окончания строительства право собственности на помещение передается покупателю на

основании акта приемки-передачи и окончательного договора купли-продажи помещения. При этом, согласно ДДУ, покупатель имеет право выйти из договора до ввода объекта строительства в эксплуатацию, уплатив штраф в размере до 10% от стоимости помещения. Таким, образом Группа считает, что до этого времени ДДУ являются расторгимыми и признает доход в определенный момент времени.

Негативные факторы отсутствуют.

44. Расходы от основной деятельности (себестоимость реализованной продукции (оказанных услуг, выполненных работ) или процентные расходы)

<i>тыс. тенге</i>								
Себестоимость реализации	1П 2024 (неаудир.)	Доля, %	2023 (аудир.)	Доля, %	2022 (аудир.)	Доля, %	2021 (аудир.)	Доля, %
Себестоимость реализованных объектов жилой недвижимости	107 883 990	88,23%	391 970 025	89,89%	273 389 541	84,82%	228 819 998	86,53%
Себестоимость реализованных объектов коммерческой недвижимости	12 589 943	10,30%	33 724 217	7,73%	31 050 320	9,63%	24 093 799	9,11%
Себестоимость реализованных строительно-монтажных работ	622 081	0,51%	10 308 251	2,36%	17 770 634	5,51%	11 166 945	4,22%
Себестоимость прочей выручки	1 175 991	0,96%	70 837	0,02%	99 067	0,03%	347 357	0,13%
Итого	122 272 005	100%	436 073 330	100%	322 309 562	100%	264 428 099	100%

Основные факторы, которые повлияли на рост себестоимости, реализованной Эмитентом продукции (оказанных услуг, выполненных работ) в течение рассматриваемого периода, включают рост количества строящихся и сдаваемых объектов жилья. В 2022 году были сданы 43 объекта, в 2023 году - 52 объекта. А факторы, которые повлияли на увеличение маржинальной прибыли включают существенную цифровизацию и автоматизация строительных процессов.

45. Доходы/расходы от финансовой деятельности нефинансовых организаций (процентные доходы/расходы)

Доходы от финансовой деятельности:

<i>тыс. тенге</i>								
Вид дохода	1П 2024 (неаудир.)	Доля, %	2023 (аудир.)	Доля, %	2022 (аудир.)	Доля, %	2021 (аудир.)	Доля, %
Процентный доход по банковским вкладам	8,012,203	94%	11 562 863	93%	2 627 688	60%	3 547 288	77%
Доход от государственных субсидий	181,752	2%	385 612	3%	482 025	11%	594 558	13%
Процентный доход по ценным бумагам	332,261	4%	278 599	2%	362 960	8%	237 057	5%



Прочие доходы	-	0%	149 332	1%	891 907	20%	253 986	5%
Итого	8,526,215	100%	12 376 406	100%	4 364 580	100%	4 632 889	100%

Расходы от финансовой деятельности:

Вид расхода	1П 2024 (неаудир.)	Доля, %	2023 (аудир.)	Доля, %	2022 (аудир.)	Доля, %	тыс. тенге	
							2021 (аудир.)	Доля, %
Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	-	-	2 149 072	32%	562 277	13%	102 447	3%
Процентные расходы по займам полученным	1,394,898	84%	1 583 923	23%	1 712 935	40%	1 515 876	41%
Амортизация дисконта по гарантийным удержаниям	-	-	1 157 057	17%	537 416	12%	810 252	22%
Амортизация дисконта по гарантийному резервному фонду	-	-	593 797	9%	683 787	16%	275 086	8%
Амортизация дисконта по обязательствам по займам полученным	-	-	520 738	8%	453 193	11%	111 088	3%
Начисление дисконта по займам выданным	-	-	472 993	7%	-	-	-	-
Процентные расходы по прямому РЕПО	263,731	16%	300 573	4%	361 849	8%	58 385	2%
Амортизация дисконта по обязательству по аренде	-	-	-	-	-	-	487 318	13%
Амортизация дисконта на дебиторскую задолженность	-	-	-	-	-	-	295 487	8%
Итого	1,658,629	100%	6 778 153	100%	4 311 457	100%	3 655 939	100%



46. Комиссионные доходы/ расходы

У Эмитента нет комиссионных доходов за 2021-2023 годы и за первое полугодие 2024 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы доходов.

У Эмитента нет комиссионных расходов за 2021-2023 годы и за первое полугодие 2024 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы расходов.

47. Заработанные премии/произошедшие убытки, за вычетом переданных на перестрахование

Не применимо. Эмитент не является страховой (перестраховочной) организацией.

48. Прочие доходы/ расходы, не указанные выше

У Эмитента нет прочих доходов за 2022-2023 годы и за первое полугодие 2024 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы доходов.

У Эмитента нет прочих расходов за 2022-2023 годы и за первое полугодие 2024 года, составляющих 5% и более процентов от совокупной суммы расходов.

Раздел 7. КОЭФФИЦИЕНТЫ ПО ФИНАНСОВЫМ ПОКАЗАТЕЛЯМ ЭМИТЕНТА

49. Коэффициенты для нефинансовых организаций.

Статья	30.06.2024 г. (неаудир.)	31.12.2023 г. (аудир.)	31.12.2022 г. (аудир.)	31.12.2021 г. (аудир.)
Коэффициенты ликвидности				
коэффициент текущей ликвидности	1,16	1,21	1,12	1,13
коэффициент быстрой ликвидности	0,32	0,34	0,26	0,38
коэффициент абсолютной ликвидности	0,19	0,21	0,13	0,18
Коэффициенты финансовой устойчивости				
коэффициент финансового левереджа	8,05	5,88	9,22	10,23
коэффициент маневренности	8,68	6,55	9,82	10,68
коэффициент автономии	0,11	0,15	0,10	0,09
Коэффициенты рентабельности				
рентабельность активов	0,02	0,09	0,03	0,02
рентабельность продаж по чистой прибыли	0,12	0,12	0,05	0,05
рентабельность собственного капитала	0,20	0,61	0,29	0,25
Коэффициенты деловой активности				
коэффициент оборачиваемости оборотных активов	0,21	0,80	0,57	0,61
коэффициент оборачиваемости собственного капитала	1,61	6,30	5,87	5,46
фондоотдача	0,20	0,77	0,55	0,58

50. Пруденциальные нормативы для финансовых организаций.

Не применимо. Эмитент не является финансовой организацией.

51. Коэффициенты для банков, организаций, осуществляющих отдельные виды банковских операций, микрофинансовых организаций, ломбардов.

Не применимо. Эмитент не является банком, организацией, осуществляющей отдельные виды банковских операций, микрофинансовой организацией, ломбардом.

Генеральный директор

Омаров А.Г.



Приложение №1

Следующие организации были включены в данную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2024 года:

№	Наименование компании	Вид деятельности	Доля Владения
1	TOO «4BROTHERS GROUP»	Застройщик	100%
2	TOO «ABA Village»	Застройщик	100%
3	TOO «ADD Building»	Уполномоченная компания	100%
4	TOO «AkBulak Tower»	Уполномоченная компания	100%
5	TOO «Alem Sroy HC»	Уполномоченная компания	100%
6	TOO «Almaty Building Project»	Уполномоченная компания	100%
7	TOO «Almaty Engineering Solution»	Уполномоченная компания	100%
8	TOO «Arman Qala Building»	Уполномоченная компания	100%
9	TOO «Armay City»	Уполномоченная компания	100%
10	TOO «AS Parking»	Уполномоченная компания	100%
11	TOO «Astana Realty Plus»	Уполномоченная компания	100%
12	TOO «Astana Village»	Уполномоченная компания	100%
13	TOO «Asyll Dala»	Уполномоченная компания	100%
14	TOO «Ayna Green»	Уполномоченная компания	100%
15	TOO «BCD Group»	Уполномоченная компания	100%
16	TOO «BI CitySroy»	Генеральный подрядчик	100%
17	TOO «BI Community»	Уполномоченная компания	100%
18	TOO «BI Development Almaty»	Уполномоченная компания	100%
19	TOO «BI Development Astana»	Застройщик	100%
20	TOO «SEA Game TOO»	Прочие	100%
21	TOO «BI Group Almaty»	Уполномоченная компания	100%
22	TOO «BI Innovations»	Прочие	100%
23	TOO «BI Kids Garden»	Уполномоченная компания	100%
24	TOO «BI Kids Go»	Уполномоченная компания	100%
25	TOO «BI Realty Almaty»	Уполномоченная компания	100%
26	TOO «BI Shymkent Projects»	Уполномоченная компания	100%
27	TOO «BI Sroy»	Генеральный подрядчик	100%
28	TOO «BI Village Comfort»	Уполномоченная компания	100%
29	TOO «BI Village DeLuxe»	Уполномоченная компания	100%
30	TOO «BI-Development»	Управляющая компания	100%
31	TOO «BI-Group»	Управляющая компания	100%
32	TOO «Build Group NS»	Уполномоченная компания	100%
33	TOO «Capital Park»	Уполномоченная компания	100%
34	TOO «Dream City»	Уполномоченная компания	100%
35	TOO «Dream Village»	Уполномоченная компания	100%
36	TOO «ELAY Construction»	Держатель активов (ЗУ)	100%
37	TOO «Esil Park»	Уполномоченная компания	100%
38	TOO «Esil Town»	Уполномоченная компания	100%
39	TOO «Estate Platinum»	Держатель активов (ЗУ)	100%
40	TOO «Family Village NS»	Уполномоченная компания	100%
41	TOO «Family Village»	Уполномоченная компания	100%
42	TOO «G Turan comf.»	Уполномоченная компания	100%
43	TOO «GL Aqua P.»	Уполномоченная компания	100%
44	TOO «GL. 305 street»	Уполномоченная компания	100%
45	TOO «Golf Club Residence»	Уполномоченная компания	100%
46	TOO «Golf Country»	Уполномоченная компания	100%
47	TOO «Grand Park Avenue»	Уполномоченная компания	100%
48	TOO «Grand Arнай»	Уполномоченная компания	100%



49	TOO «Green Line Terra»	Уполномоченная компания	100%
50	TOO «GreenLine EK-15»	Уполномоченная компания	100%
51	TOO «GreenLine HM»	Уполномоченная компания	100%
52	TOO «Gross House Group»	Уполномоченная компания	100%
53	TOO «Headliner KZ»	Уполномоченная компания	100%
54	TOO «HOME GROUP ASTANA»	Уполномоченная компания	100%
55	TOO «Invest Land»	Уполномоченная компания	100%
56	TOO «Kaz industrial group»	Застройщик	100%
57	TOO «Light House HC»	Застройщик	100%
58	TOO «Lior Corporation»	Держатель активов (ЗУ)	100%
59	TOO «LUXOR.KZ COMPANY»	Уполномоченная компания	100%
60	TOO «Master construction»	Уполномоченная компания	100%
61	TOO «MCC и К»	Уполномоченная компания	100%
62	TOO «Med Place»	Держатель активов (ЗУ)	100%
63	TOO «Midvest»	Уполномоченная компания	100%
64	TOO «Modex Almaty»	Уполномоченная компания	100%
65	TOO «ModeX Astana»	Производство Стр.материал	100%
66	TOO «ModeX Construction»	Производство Стр.материал	100%
67	TOO «NC 16»	Уполномоченная компания	100%
68	TOO «NC 22»	Уполномоченная компания	100%
69	TOO «Nova City Astana»	Уполномоченная компания	100%
70	TOO «Nova City Company»	Уполномоченная компания	100%
71	TOO «Nova City Development»	Застройщик	100%
72	TOO «Nursat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
73	TOO «Oil Extraction Company»	Уполномоченная компания	100%
74	TOO «Orynbor Towers»	Уполномоченная компания	100%
75	TOO «Premier Palace»	Уполномоченная компания	100%
76	TOO «River City»	Уполномоченная компания	100%
77	TOO «RP Shymkent»	Уполномоченная компания	100%
78	TOO «SA-Green»	Держатель активов (ЗУ)	100%
79	TOO «Salamat Stroy»	Уполномоченная компания	100%
80	TOO «Sauran Towers»	Уполномоченная компания	100%
81	TOO «Senim NC»	Уполномоченная компания	100%
82	TOO «Sezim Arena»	Уполномоченная компания	100%
83	TOO «SG NS»	Уполномоченная компания	100%
84	TOO «Shymkent Group Строй»	Генеральный подрядчик	100%
85	TOO «ShymStroyCity»	Уполномоченная компания	100%
86	TOO «Stone Group Company»	Уполномоченная компания	100%
87	TOO «Stroy Park»	Уполномоченная компания	100%
88	TOO «Town House»	Уполномоченная компания	100%
89	TOO «Triumph Towers»	Уполномоченная компания	100%
90	TOO «Turan Towers»	Уполномоченная компания	100%
91	TOO «Umit Qala»	Уполномоченная компания	100%
92	TOO «VASCO Qazaqstan»	Держатель активов (ЗУ)	100%
93	TOO «Адали-Астана»	Генеральный подрядчик	100%
94	TOO «АЗАТ-М»	Уполномоченная компания	100%
95	TOO «АзияИнвестГрупп»	Уполномоченная компания	100%
96	TOO «АлмаТауСтрой»	Уполномоченная компания	100%
97	TOO «Алтын Дала Астана»	Уполномоченная компания	100%
98	TOO «Алтын Сапа НС»	Уполномоченная компания	100%
99	TOO «Аль-Курылыс»	Держатель активов (ЗУ)	100%
100	TOO «Аманат Строй»	Уполномоченная компания	100%
101	TOO «Karaganda Ltd Company»	Уполномоченная компания	100%
102	TOO «Арнау Билдинг»	Уполномоченная компания	100%
103	TOO «Арнау-Тауэр»	Уполномоченная компания	100%



104	ТОО «Ар-Сун»	Держатель активов (ЗУ)	100%
105	ТОО «АСК Престиж»	Уполномоченная компания	100%
106	ТОО «Астана Құрылыс Монтаж НС»	Уполномоченная компания	100%
107	ТОО «Астана Минерал»	Уполномоченная компания	100%
108	ТОО «БерекеСтрой»	Уполномоченная компания	100%
109	ТОО «Билдинг Сервис»	Управляющая компания	100%
110	ТОО «CI Retail»	Уполномоченная компания	100%
111	ТОО «Гарант Сервис НС»	Сервисная компания	100%
112	ТОО «Фимарат НС»	Уполномоченная компания	100%
113	ТОО «Есиль Құрылыс ИЖ»	Уполномоченная компания	100%
114	ТОО «ЖАҒА НС»	Застройщик	100%
115	ТОО «Жаз Құрылыс НС»	Уполномоченная компания	100%
116	ТОО «Жан Сай Групп»	Уполномоченная компания	100%
117	ТОО «Жас НС»	Уполномоченная компания	100%
118	ТОО «Заря Востока НС»	Держатель активов (ЗУ)	100%
119	ТОО «Идеал Инвест групп»	Уполномоченная компания	100%
120	ТОО «ИсМи»	Уполномоченная компания	100%
121	ТОО «КазСтройБилд»	Генеральный подрядчик	100%
122	ТОО «Казтайм»	Уполномоченная компания	100%
123	ТОО «Камал Центр Астана»	Уполномоченная компания	100%
124	ТОО «Киелі тылсым»	Генеральный подрядчик	100%
125	ТОО «Компания Индустрия Строительства»	Застройщик	100%
126	ТОО «Кристалл»	Уполномоченная компания	100%
127	ТОО «Лондон НС»	Уполномоченная компания	100%
128	ТОО «Луксор»	Уполномоченная компания	100%
129	ТОО «Мегастрой ЛТД»	Генеральный подрядчик	100%
130	ТОО «Мереке Сервис НС»	Застройщик	100%
131	ТОО «Нар-Құрылыс 2020»	Держатель активов (ЗУ)	100%
132	ТОО «Новый парк»	Уполномоченная компания	100%
133	ТОО «Нур Сервис НС»	Управляющая компания	100%
134	ТОО «НУРА ЕСИЛЬ АСТАНА»	Уполномоченная компания	100%
135	ТОО «Оттау Инвест НС»	Уполномоченная компания	100%
136	ТОО «Поколение 1»	Уполномоченная компания	100%
137	ТОО «Сайран Строй»	Уполномоченная компания	100%
138	ТОО «Салт»	Генеральный подрядчик	100%
139	ТОО «Сармат Групп»	Уполномоченная компания	100%
140	ТОО «Сармат Групп-2»	Уполномоченная компания	100%
141	ТОО «СК Turan Comfort»	Уполномоченная компания	100%
142	ТОО «СК Акбулак»	Уполномоченная компания	100%
143	ТОО «СК Акбулак-2»	Уполномоченная компания	100%
144	ТОО «СК БАЗАР»	Уполномоченная компания	100%
145	ТОО «Строительная Компания Сармат»	Уполномоченная компания	100%
146	ТОО «Строй ИнжСервис»	Генеральный подрядчик	100%
147	ТОО «ТД Рахмет 3»	Уполномоченная компания	100%
148	ТОО «Темир Констракшн»	Уполномоченная компания	100%
149	ТОО «Тенгри Хаус Астана»	Уполномоченная компания	100%
150	ТОО «Технологии реновации»	Уполномоченная компания	100%
151	ТОО «Туран Сити»	Уполномоченная компания	100%
152	ТОО «ТЭК-Ресурс»	Уполномоченная компания	100%
153	ТОО «Цес Реал Эстейт»	Уполномоченная компания	100%
154	ТОО «Цесинстрой»	Уполномоченная компания	100%
155	ТОО «Цифровая платформа dom.kz»	Агент	100%
156	ТОО «ШығысМонтаж-Строй»	Уполномоченная компания	100%
157	ТОО «Construction management system»	Прочие	100%
158	Частная компания «BI Development Ltd.»	Управляющая компания	100%



159	TOO «BeInTech US»	Прочие	100%
160	ООО «ADD-ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
161	ООО ИП «AMIR ESTATES»	Уполномоченная компания	100%
162	ООО ИП ПИИ «BI SALES GROUP»	Уполномоченная компания	100%
163	TOO «FitGarden»	Держатель активов (ЗУ)	100%
164	TOO «Guarantee Services»	Сервисная компания	100%
165	TOO «Глобал Строй Комплекс»	Уполномоченная компания	100%
166	TOO «SAPA DESIGN»	Прочие	100%
167	TOO «МФО BI Finance»	Прочие	100%
168	ООО « AJJ ESTATES »	Уполномоченная компания	100%
169	ООО « BOTANICA SAROYI »	Уполномоченная компания	100%
170	TOO «South Sales»	Управляющая компания	100%



Данный документ подписал:

Генеральный Директор

Амангельды Омаров

28.10.2024 г. 18:05

Данный документ согласно пункту 1 статьи 7 закона Республики Казахстан от 07 января 2003 года "Об электронном документе и электронной цифровой подписи" равнозначен подписанному документу на бумажном носителе.

